Nabolagsprofil

Kurlandsveien 40B - Nabolaget Kurland - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

Torgenholtet Linje 300, 300E, 310, 360	4 min 0.4 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 3.6 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	6 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 18.9 km
Hovedøya Linje B1, B2	22 min 20 km

Skoler

Kurland skole (1-7 kl.) 337 elever, 17 klasser	7 min 0.6 km
Hammer skole (8-10 kl.) 300 elever, 25 klasser	7 min 3.6 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	8 min 3.7 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	10 min 5.7 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	5 min 2.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

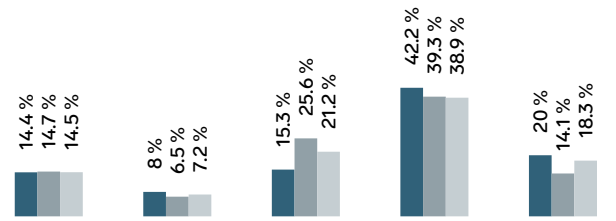
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kurland	1 123	521
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kurland barnehage (1-5 år) 79 barn	7 min 0.6 km
Løvenstad barnehage (0-6 år) 66 barn	11 min 0.9 km
Løvlia barnehage (0-5 år) 63 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Kurlandsåsen Post i butikk	4 min 0.3 km
Coop Extra Løvenstad Post i butikk, PostNord	7 min 0.5 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

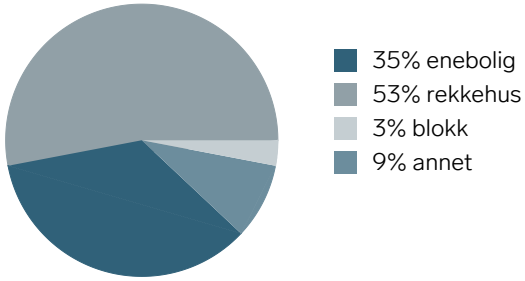
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport

Løkkeveien ballfelt Ballspill	6 min 0.5 km
Tiffløkka Ballspill, sandvolleyball	7 min 0.6 km
Fresh Fitness Strømmen	18 min
CrossFit Lillestrøm	5 min

Boligmasse



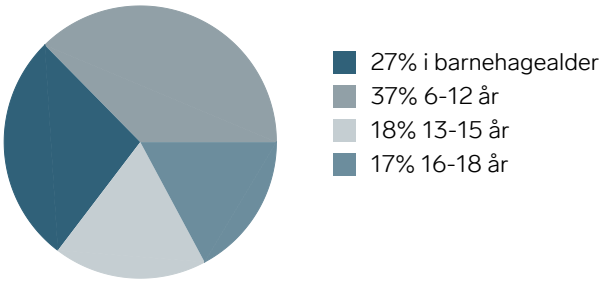
«Kurland er ett rolig og etablert boligområde i Lørenskog kommune. Ingen gjennomgangstrafikk, nærhet til østmarka med gode turmuligheter både sommer og vinter. Ett godt sted å bo!»

Sitat fra en lokalkjent

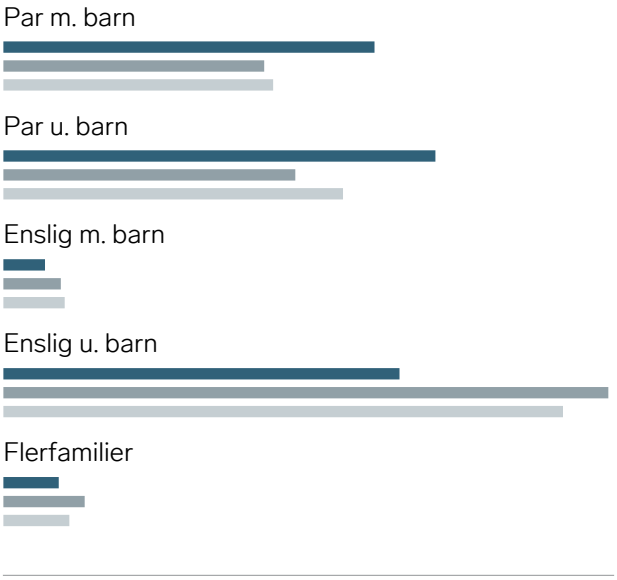
Varer/Tjenester

Strømmen Storsenter	21 min
Boots apotek Strømmen	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

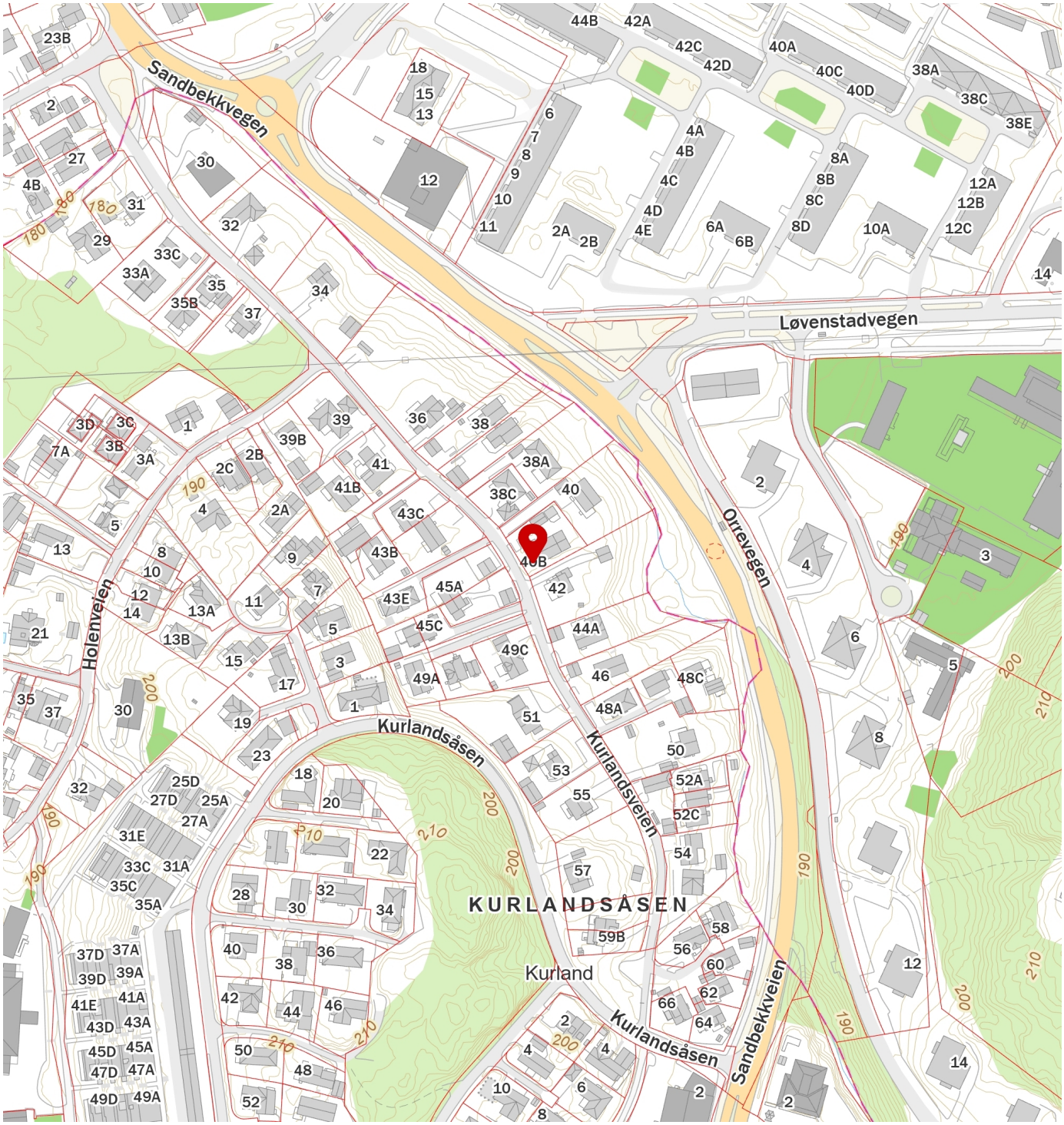


Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Egenerklæring

Kurlandsveien 40 B, 1479 KURLAND

06 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kurlandsveien 40 B	Kurlandsveien 40 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2003

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

23 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Akbar, Sayed Askar

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2015

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hele oppussing i 2015 utført av firma To-max org nr. 915576818

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

To-max as

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2015

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tak byttet, panel skifet. Vinduer byttet.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

To-max as

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2015

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Balansert ventilasjon installert

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Isa ventilasjon

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Har søkt bruksendring av kjelleretasjen etter utført arbeider med bytte av vinduer og laget utleiedel. Vi venter på godkjennelse som bør være på plass før salg

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2026

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet/forstørret vinduer, laget inngangsdør og montert kjøkken. Rørleggerarbeid og elektriker

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektriker/rørlegger

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 22012581

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Askar Sayed Akbar	**2026-10-06**

Identification

Askar Sayed Akbar

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

Enebolig

Kurlandsveien 40 B, 1479 KURLAND

LØRENSKOG kommune

gnr. 83, bnr. 291

Sum areal alle bygg: BRA: 303 m² BRA-i: 267 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21739-2313 **Eiendomsverdi ref nr:** JK1747

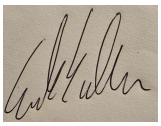
Foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Takstingeniør:** Eirik Kalheim **Vår ref:** Eirik Kalheim

Takst hus 1
DIN TRYGGHET

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med hovedplan, kjeller og 2. etasje i tilbygg. Boligen er fra 1984, og er tilbygget i 2015.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes noe oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av glasert takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Renner, nedløp og beslag av sort lakkert stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, og fasaden er kledd med stående bordkledning. Kledningen på hele boligen samt veggkonstruksjonen på tilbygget ble oppført i 2015.
Takkonstruksjon med ukjent utførelse.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Utvendig betongtrapp med glassrekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Overflater utenom kjeller er fra 2015.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betong i kjeller.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe.
Gulvet har parkett. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.
Boligen har lakkert tretrapp til kjeller.
Malt tretrapp til 2. etasje.
Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører.
Dører i 1. og 2. etasje er fra 2015.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18mm.
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk og tilluft fra dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk og tilluft fra dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, fryseskap, kjøl/fryseskap, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.
Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av løsmasser og fjell.
Dreneringen er fra 1984.
Bygningen har betonggrunnmur. Støpt plate på mark under tilbygg.
Terrenget boligen er etablert i er nokså flatt.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det registreres endringer i dagens planløsning ut i fra opprinnelige byggetegninger.

Lysthus

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremvist.

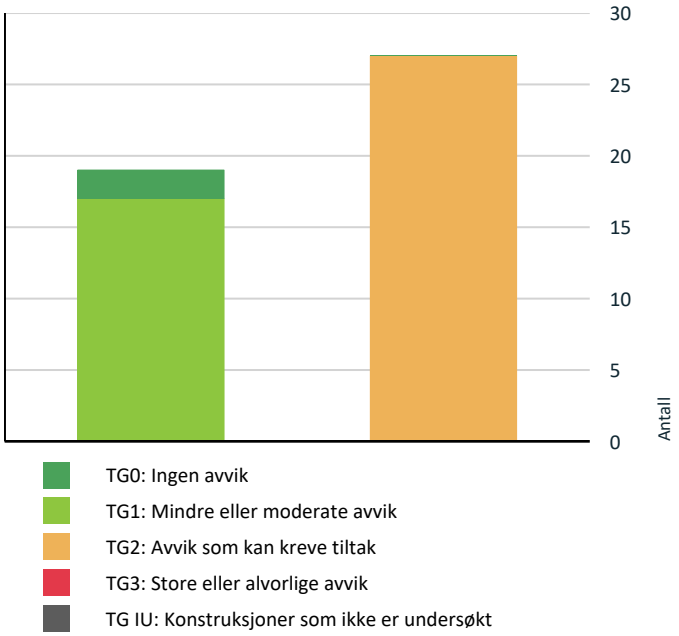
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremvist.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Terrasse	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder - Byggeår	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Dette gjelder rapporten til 2. etasje.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1984

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av glasert takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av sort lakkert stål.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er derfor ikke mulig å foreta en nærmere vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Den eldste delen av loftkonstruksjonen er av eldre dato og vurderes som en risikokonstruksjon. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler, da slike konstruksjoner ofte har økt risiko for fuktskader og andre bygningsmessige utfordringer.

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler, da gjenbygget konstruksjon og ukjent utførelse gir økt risiko for fuktskader og andre bygningsmessige utfordringer.
Konsekvensen av manglende undersøkelser er at skjulte feil og skader kan utvikle seg videre og medføre kostbare utbedringer på et senere tidspunkt.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, og fasaden er kledd med stående bordkledning. Kledningen på hele boligen samt veggkonstruksjonen på tilbygget ble oppført i 2015.

Vurdering av avvik:

• Den eksisterende delen av boligen har ikke luftet kledning i nedre kant mot grunnmur, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på kledningen.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden på kledningen.
Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi råte- og muggskader på kledning og underliggende konstruksjon.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 2 Terrasse

Beskrivelse

Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skjevheter i terrassen som følge av setninger.

Konsekvens/tiltak

• Skjevheter i terrassen bør utbedres for å hindre videre setninger og forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt risiko for skader på terrassekonstruksjonen og redusert brukssikkerhet.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig betongtrapp med glassrekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Overflater utenom kjeller er fra 2015.

Vurdering av avvik:

• Det registreres stedvis knirk i parkettoverflater.

Konsekvens/tiltak

• For å redusere eller forhindre knirk bør gulvet/undergulvet utbedres.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk oppleves som sjenerende og redusere bokomforten.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Overflater utenom kjeller er fra 2015.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betong i kjeller.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid for pipen er passert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes at pipen kan ha behov for rehabilitering i nær fremtid, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert.
Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer, redusert trekk og potensiell brannfare.
Det anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av pipens tilstand av kvalifisert fagperson.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp til kjeller.
Malt tretrapp til 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Dette gjelder rapporten til 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet til 2. etasje for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper gir økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører.
Dører i 1. og 2. etasje er fra 2015.

Vurdering av avvik:

• Enkelte dører tar i karm ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak

• Justering av dører bør utføres for å sikre fri bevegelse og forhindre økt slitasje på både dør og karm. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skader og redusert funksjonalitet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er ukjent. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 1:100 fra topp gulv ved dør til topp slukrist.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 18 mm.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt gyldig dokumentasjon som bekrefter at arbeidet på badet er utført fagmessig og i samsvar med gjeldende forskrifter på tidspunktet for etableringen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og sluk. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidet er utført fagmessig og i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil, lekkasjer og fremtidige skader på konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å lage en drensspalte eller inspeksjonsåpning.

Uten en slik løsning kan lekkasjer forbli uoppdaget, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft fra dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er ukjent. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 1:100, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt gyldig dokumentasjon som bekrefter at arbeidet på badet er utført fagmessig og i samsvar med gjeldende forskrifter på tidspunktet for etableringen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og sluk. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidet er utført fagmessig og i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil, lekkasjer og fremtidige skader på konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft fra dør.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2003 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm.

Tilstandsrapport

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Flisfuger i dusjsonen er slitte.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
• Slitte fuger i dusjsonen bør utbedres for å hindre fuktinntrengning, som kan føre til muggvekst og skader på underliggende konstruksjon. Vedlikehold bør utføres snarlig for å redusere risikoen for større reparasjonskostnader.

KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

KJELLER > BAD

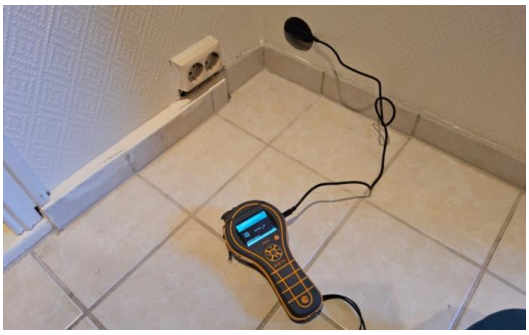
TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert en skade på platetoppen. Utover dette er det ikke observert andre avvik.

Konsekvens/tiltak
• Skaden på platetoppen bør utbedres for å hindre videre forringelse og eventuelle følgeskader. Dersom skaden ikke utbedres, kan det oppstå økt risiko for fuktinntrengning eller ytterligere skader på konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, fryseskap, kjøl/fryseskap, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er en skade på platetoppen. Utover dette registreres ingen avvik.

Konsekvens/tiltak
• Platetoppen bør repareres eller skiftes ut for å sikre trygg og funksjonell bruk. Skaden kan medføre redusert levetid, funksjonssvikt eller økt risiko for ytterligere skader.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
• Komfyrvakt bør installeres.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Vurdering av avvik:
• Halvparten av forventet levetid for vannrørene er passert for den eldste delen av anlegget. Store deler av røropplegget er imidlertid nytt fra 2015.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Halvparten av forventet levetid for de eldste vannrørene er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og skader på anlegget. Det anbefales jevnlig kontroll av rørsystemet, og vurdering av utskiftning av eldre rør for å redusere risiko for vannskader.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger for den eldste delen av anlegget.
Store deler av anlegget er imidlertid fra 2015 og har derfor betydelig lengre restlevetid.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden til de eldste avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av alder er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på de eldste delene av anlegget.
Ved oppgradering eller ved tegn til feil bør utskiftning vurderes.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst at ventilasjonsanlegget har behov for service.

Manglende service kan medføre redusert funksjon og inneklima, samt økt slitasje på anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at ventilasjonsanlegget får nødvendig service utført av fagkyndig.
Manglende service kan føre til redusert funksjon, dårligere inneklima og økt slitasje på anlegget, noe som kan medføre behov for kostbare reparasjoner eller utskifting på sikt.

TG 1 Varmtvannsbereder - 2015

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

TG 2 Varmtvannsbereder - Byggeår

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

⚠ Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.
Det er mer enn 5 år siden siste eltilsyn.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser og fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1984.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og tiltak for utskifting må påregnes på sikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Konsekvensen av gammel drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjoner og innemiljø.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Støpt plate på mark under tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Deler av grunnmuren er fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Deler av grunnmuren er fra byggeåret og kan ha redusert levetid og økt risiko for fuktskader eller setningsskader. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold for å oppdage eventuelle skader tidlig, for å unngå større utbedringskostnader og følgeskader på bygningen.

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrenget boligen er etablert i er nokså flatt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger som kan føre til fuktskader på bygningsmassen og dårligere innemiljø.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsrør.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å være oppmerksom på at mer enn halvparten av forventet brukstid for utvendige vann- og avløpsrør er passert. Konsekvensen er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige skader, noe som kan medføre uforutsette kostnader og behov for utskifting eller reparasjon.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Dette gjelder rapporten til 2. etasje.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet til 2. etasje for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper gir økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Komfyrvakt bør installeres.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Lysthus



Anvendelse

Byggeår
2015

Kommentar
Eiers opplysninger

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bygningen er generelt bygget med trekonstruksjoner, i samsvar med den byggemetoden som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1994

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bygningen er generelt bygget med trekonstruksjoner, i samsvar med den byggemetoden som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

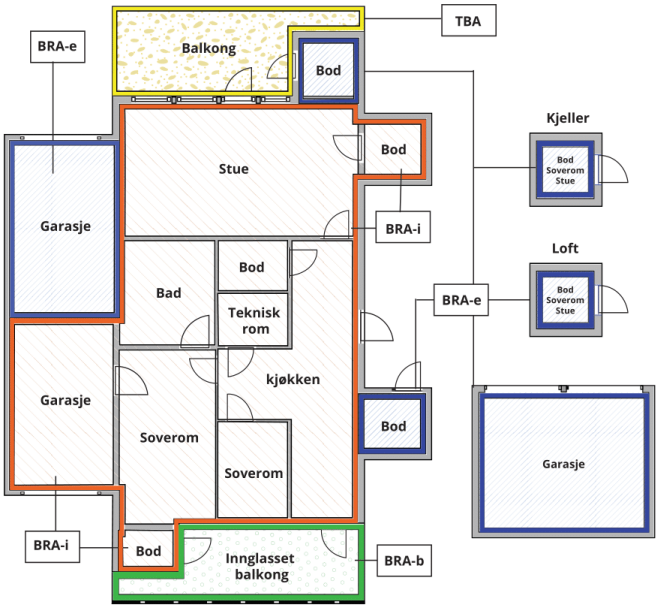
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	145			145	29
2. Etasje	28			28	
Kjeller	94			94	
SUM	**267**				**29**
SUM BRA	**267**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, stue, kjøkken, trapperom, hall		
2. Etasje	Soverom, bad, gang		
Kjeller	Soverom, kontor, gang, bad, bod 1, bod 2, stue/kjøkken		

Kommentar

Takhøyde 1. etasje: 2,37m.
Takhøyde 2. etasje: 2,25m.
Takhøyde kjeller: 2,43m.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det registreres endringer i dagens planløsning ut i fra opprinnelige byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Lysthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		19		19	14
SUM		**19**			**14**
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Hagestue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremvist.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremvist.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Sayed Askar Akbar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	83	291		0	768.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kurlandsveien 40 B

Hjemmelshaver
Akbar Sayed Askar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Kurland, Lørenskog kommune, og er et boligområde med tilgang til kollektivtransport, ladestasjoner og bensinstasjoner. Det finnes butikker i nærheten, blant annet Extra Kurlandsåsen.
Området har flere fritidstilbud, inkludert kulturkafé, musikkaktiviteter og fritidsklubber for ungdom.
Naturen rundt byr på grønne områder, turstier og muligheter for aktiviteter som sykling og jogging.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.
Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Opplysninger gitt av eier

Tilbygget er fra 2015.
Badene utenom bad i kjeller er fra 2015.
Utvendig kledning, vinduer og taktekking er fra 2015.

Oppvarming av boligen

Det er elektriske varmekabler på bad.

Byggemåte

Boligen er etablert med grunnmur av betong. Støpt plate på mark i tilbygg.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning.
Taket er et saltak tekket med glasert takstein.
Etasjeskiller av tre.
Vinduer med 2-lags glass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 425 000	2004

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	02.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger	02.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	02.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eier	02.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	02.07.2025		Gjennomgått	11	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest



Adresse **Kurlandsveien 40B, 1479 KURLAND**	
Dato for energimerking **12.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-269568**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6846076**
Gårdsnummer **83**	Bruksnummer **291**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **286,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **240,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **194,53 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **223,00 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **53 520 kWh**



Kurlandsveien 40B, 1479 KURLAND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Kurlandsveien 40B, 1479 KURLAND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Kommunens saksnr.

Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune

Adresse | Postnr. | Poststed

Ferdigattest

Tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest? ☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.

Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager: Dato

Type arbeider

Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen: Dato

Oppdatert dokumentasjon

Er det foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

Sluttrapport for avfall

Sluttrapport av Dato vedlegges søknaden Vedlegg nr. K -

Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.

Varmesystem

Energiforsyning				Varmefordeling				Ikke relevant
☐	Elektrisitet	☐	Sol	☐	Vannbåren gulvvarme	☐	Luftoppvarming	☐
☐	Biobrensel	☐	Gass	☐	Vannbåren radiator	☐	Kamin/ovn/peis	
☐	Varmepumpe - luft	☐	Olje/parafin	☐	Elektriske varmekabler	☐	Annet	
☐	Varmepumpe - berg/sjø	☐	Annet	☐	Elektriske panelovner			
☐	Fjernvarme/spillvarme							

Erklæring

☐ Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	–	
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	–	
Redegjørelser/kart	F	–	
Gjennomføringsplan	G	–	
Sluttrapport for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse	K	–	
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	–	
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	
Andre vedlegg	Q	–	

Underskrifter

Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)

Foretak

Organisasjonsnummer

Kontaktperson | Telefon | Mobiltelefon

E-post

Dato | Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl 20-4)

Navn

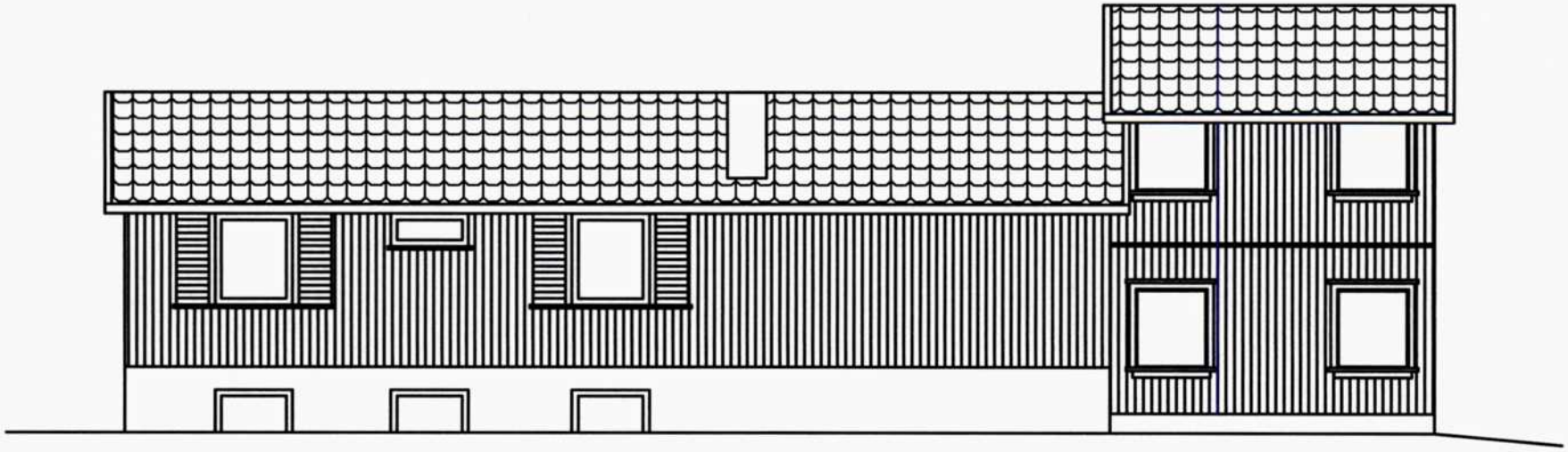
Organisasjonsnummer

Kontaktperson | Telefon | Mobiltelefon

E-post

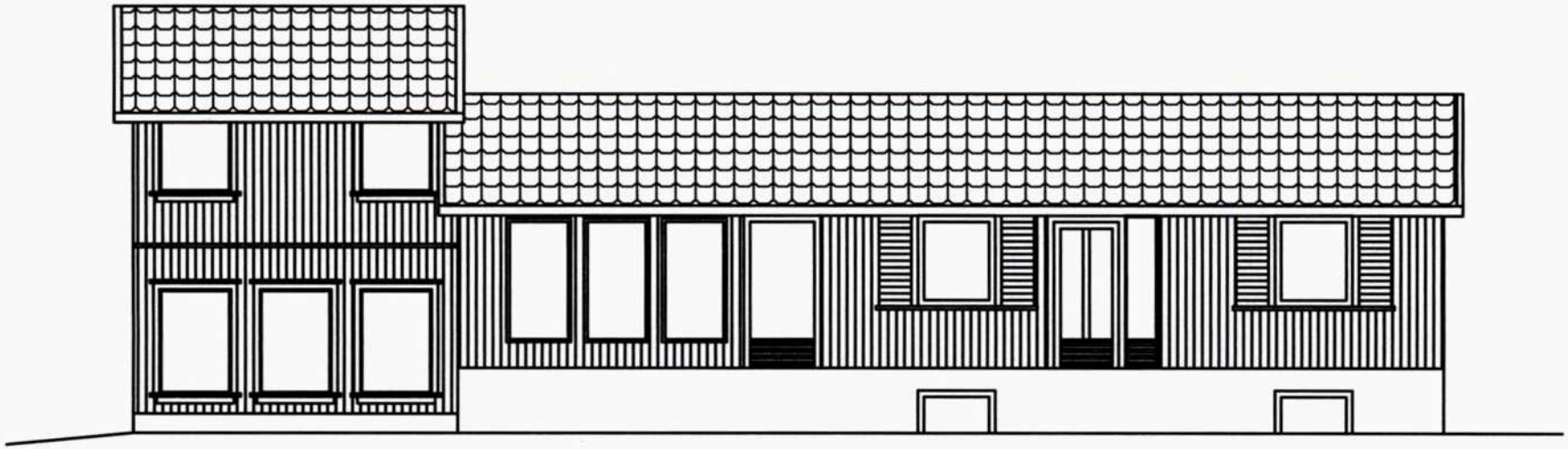
Dato | Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver



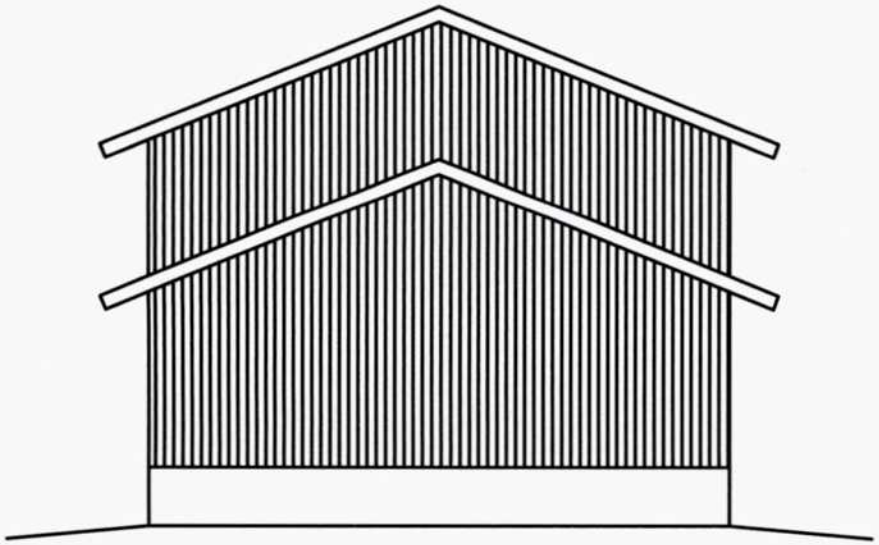
REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

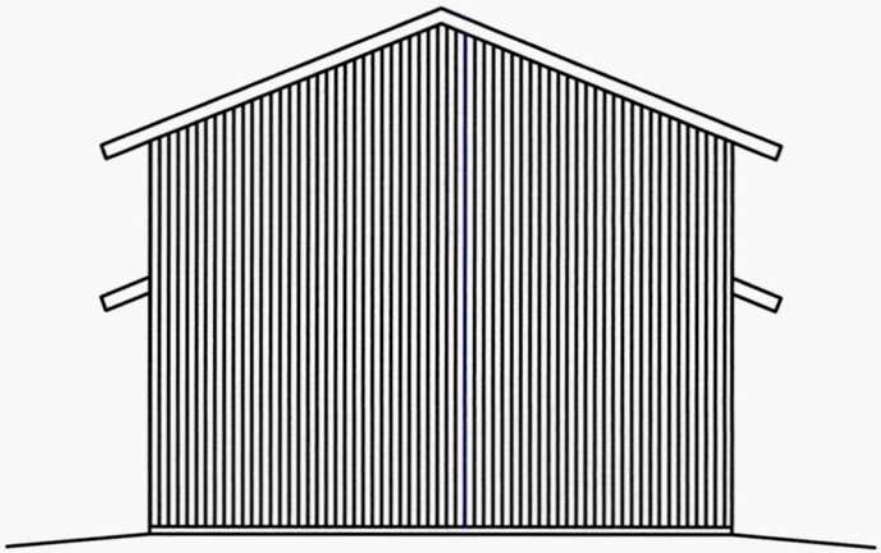
G.- OG B.NR:		MÅLESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:		TEGNET DATO:	09.06.14
ADRESSE:	Kurlandsveien 40, 2006 Løvenstad	TEGNET AV:	Espen Kristoffersen
TEGN. INNH:		UNDERSKRIFT:	
		TEGNINGENS NUMMER: 00-001	REV.



REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

G.- OG B.NR:		MÅLESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:		TEGNET DATO:	09.06.14
ADRESSE:	Kurlandsveien 40, 2006 Løvenstad	TEGNET AV:	Espen Kristoffersen
TEGN. INNH:		UNDERSKRIFT:	
		TEGNINGENS NUMMER: 00-001	REV.

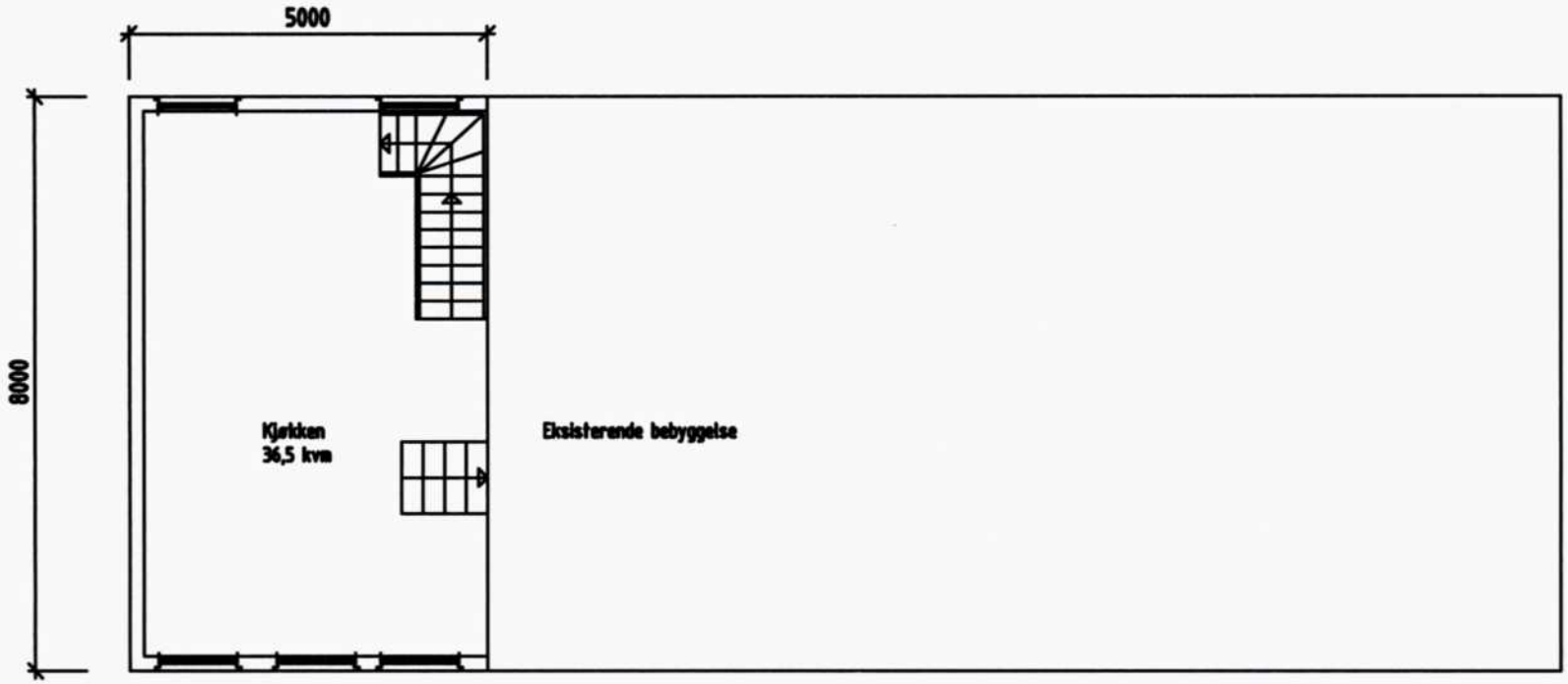




REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

G.- OG B.NR:		MÅLESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:		TEGNET DATO:	09.06.14
ADRESSE:	Kurlandsveien 40, 2006 Løvenstad	TEGNET AV:	Espen Kristoffersen
TEGN. INNH:		UNDERSKRIFT:	

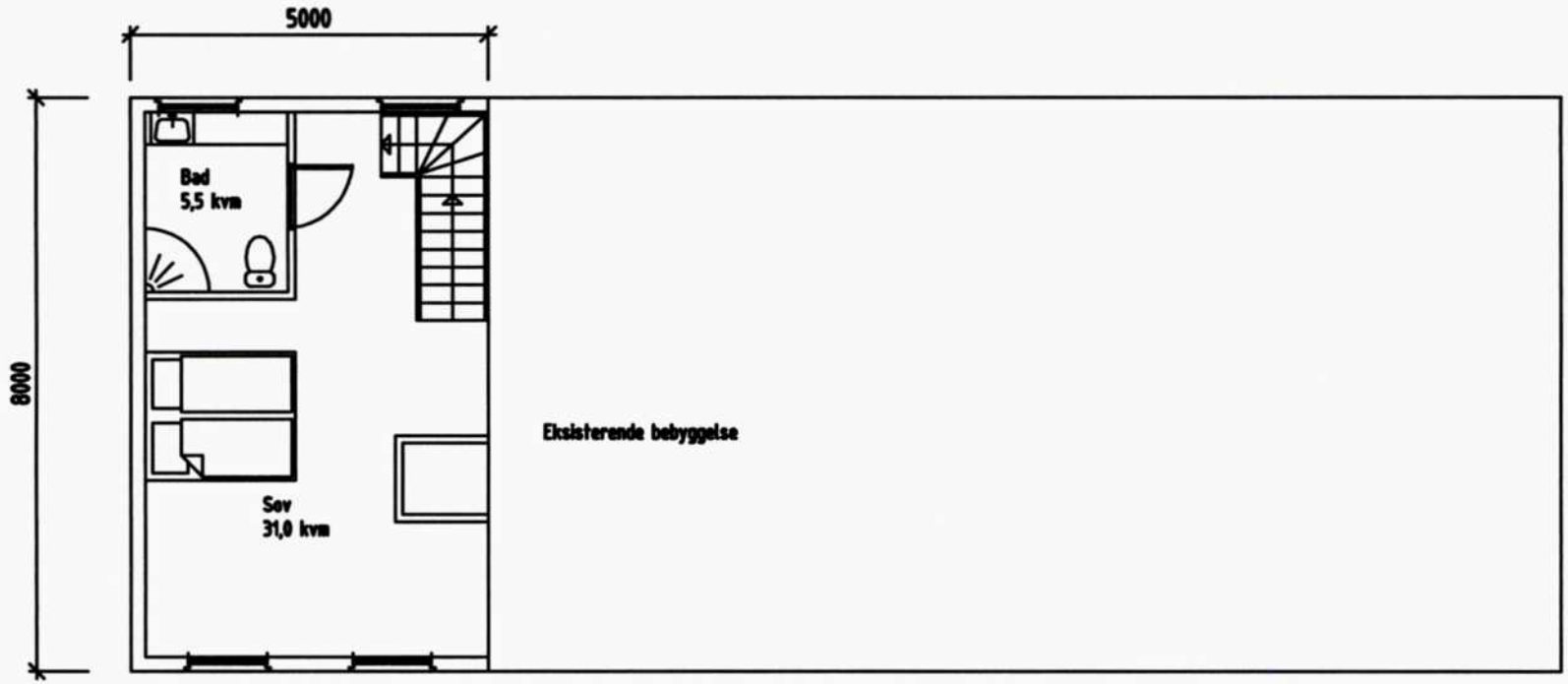
	TEGNINGENS NUMMER:	REV.
	00-001	



Plan 1. etg

REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

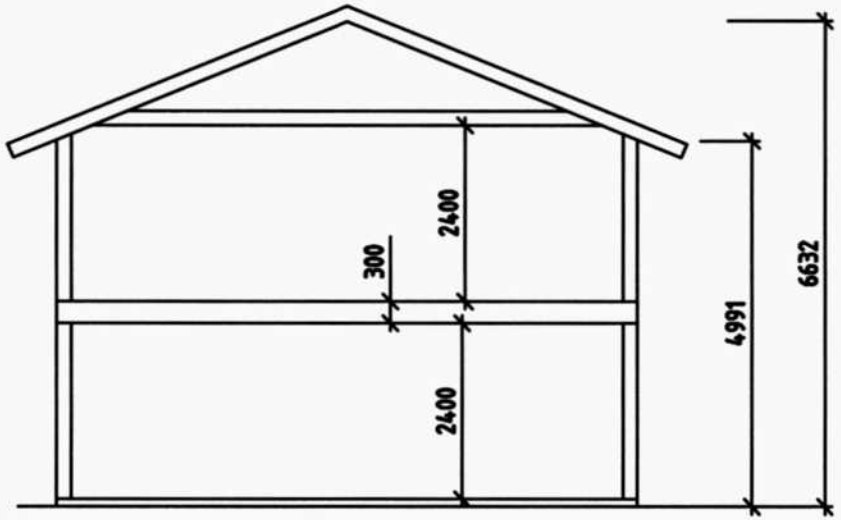
G.- OG B.NR:		MÅLESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:		TEGNET DATO:	09.06.14
ADRESSE:	Kurlandsveien 40, 2006 Løvenstad	TEGNET AV:	Espen Kristoffersen
TEGN. INNH:		UNDERSKRIFT:	
		TEGNINGENS NUMMER: 00-001	REV.



Plan 2. etg

REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

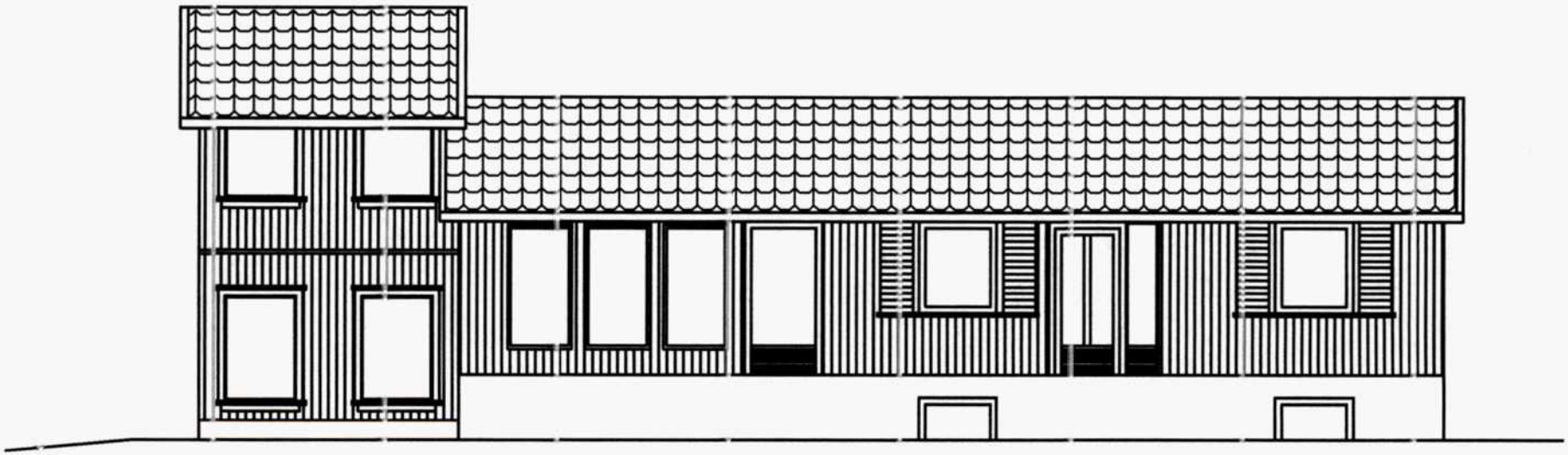
G.- OG BNR:		MÅLESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:		TEGNET DATO:	09.06.14
ADRESSE:	Kurlandsveien 40, 2006 Løvenstad	TEGNET AV:	Espen Kristoffersen
TEGN. INNH:		UNDERSKRIFT:	
		TEGNINGENS NUMMER: 00-001	REV.



Snitt tilbygg

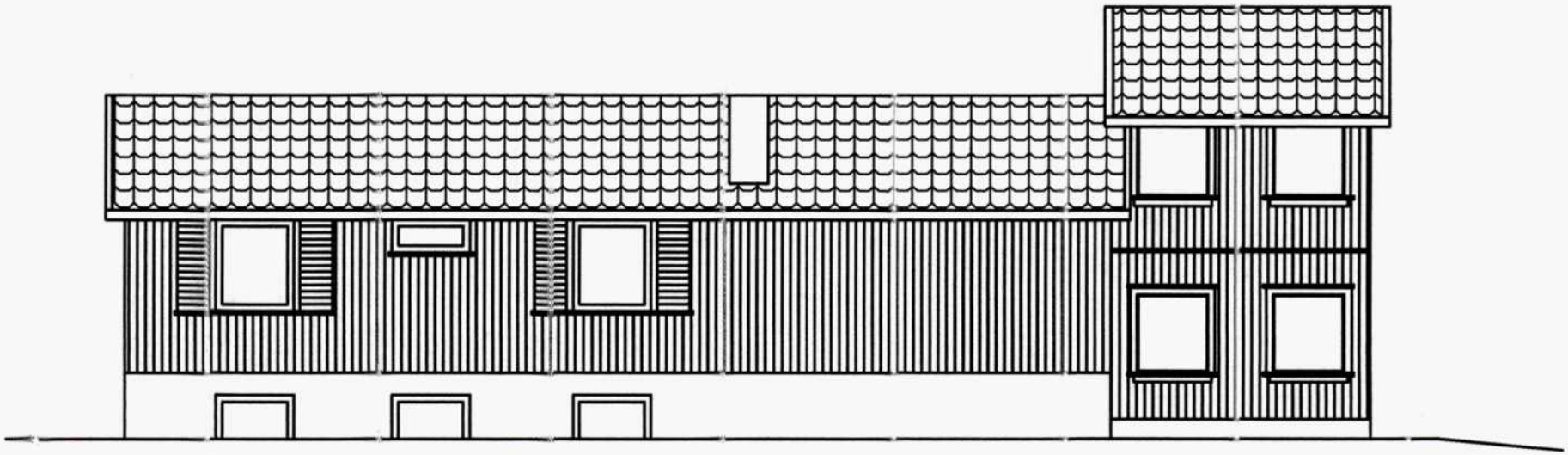
REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

G.- OG B.NR:		MÅLESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:		TEGNET DATO:	09.06.14
ADRESSE:	Kurlandsveien 40, 2006 Løvenstad	TEGNET AV:	Espen Kristoffersen
TEGN. INNH:		UNDERSKRIFT:	
		TEGNINGENS NUMMER: 00-001	REV.



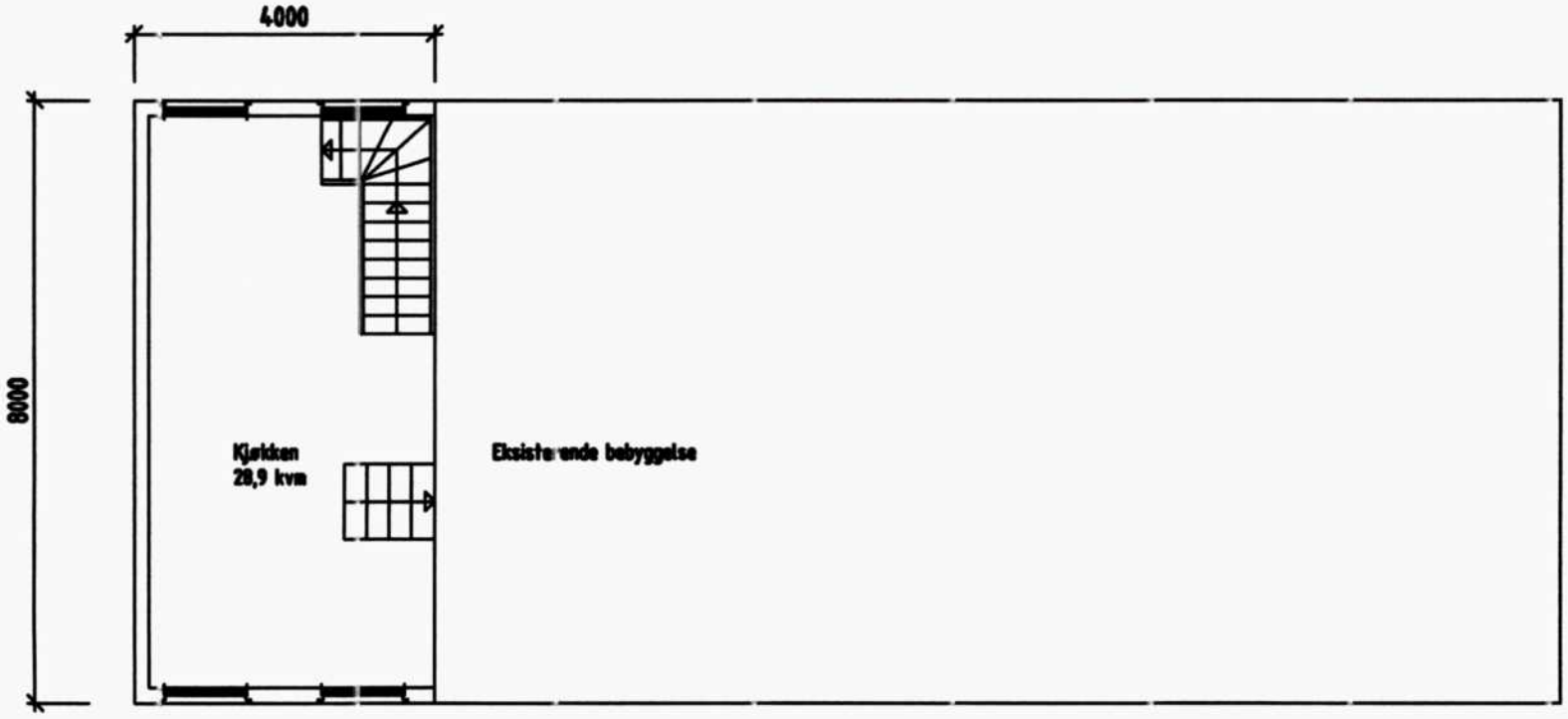
REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

G.- OG B.NR:		MÅLESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:		TEGNET DATO:	23.07.14
ADRESSE:	Kurlandsveien 40, 2006 Løvenstad	TEGNET AV:	Espen Kristoffersen
TEGN. INNH:		UNDERSKRIFT:	
		TEGNINGENS NUMMER: 00-001	REV.



REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

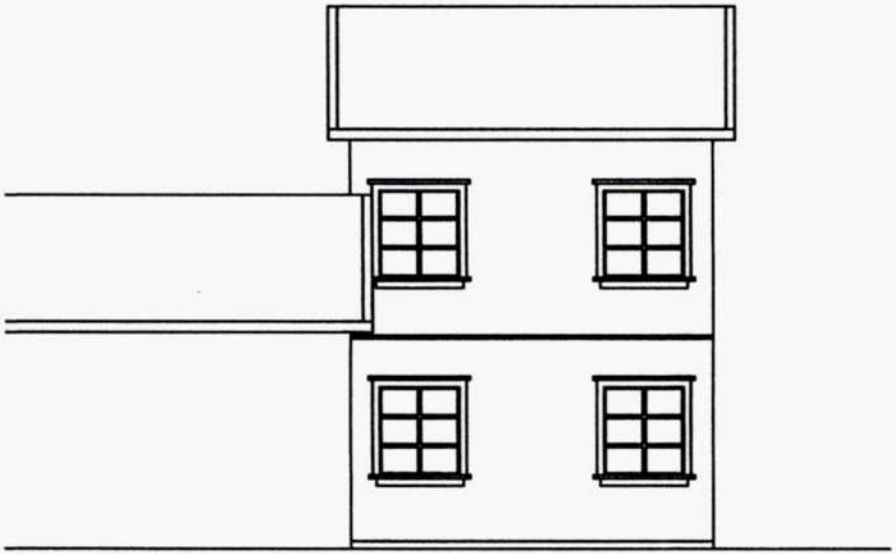
G.- OG B.NR:		MÅLESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:		TEGNET DATO:	23.07.14
ADRESSE:	Kurlandsveien 40, 2006 Løvenstad	TEGNET AV:	Espen Kristoffersen
TEGN. INNH:		UNDERSKRIFT:	
		TEGNINGENS NUMMER: 00-001	REV.



Plan 1. etg

REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

G.- OG B.NR:		MÅLESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:		TEGNET DATO:	23.07.14
ADRESSE:	Kurlandsveien 40, 2006 Lørenskog	TEGNET AV:	Espen Kristoffersen
TEGN. INNH:		UNDERSKRIFT:	
		TEGNINGENS NUMMER: 00-001	REV.





REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

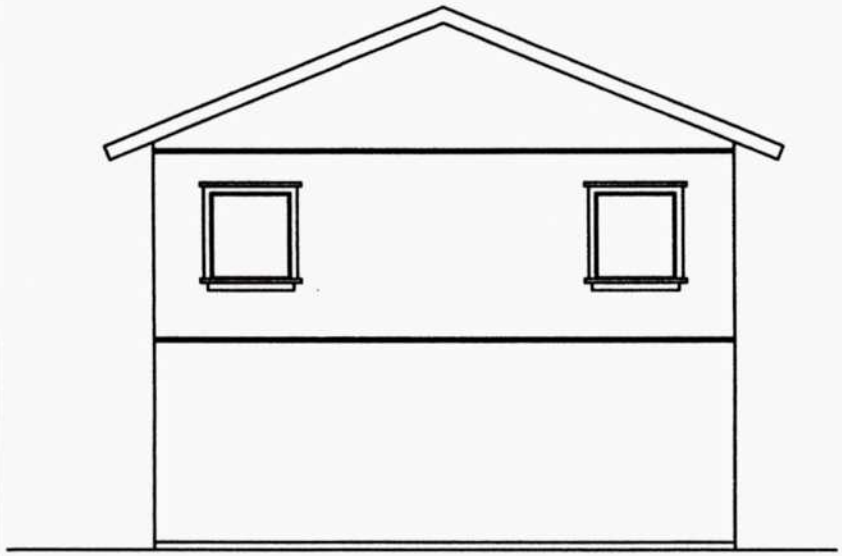
G.- OG B.NR:		MÅLESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:	Tom	TEGNET DATO:	25.04.13
ADRESSE:	Kurlandsveien 40, 2006 Løvenstad	TEGNET AV:	Stian Kristoffersen
TEGN. INNH:		UNDERSKRIFT:	

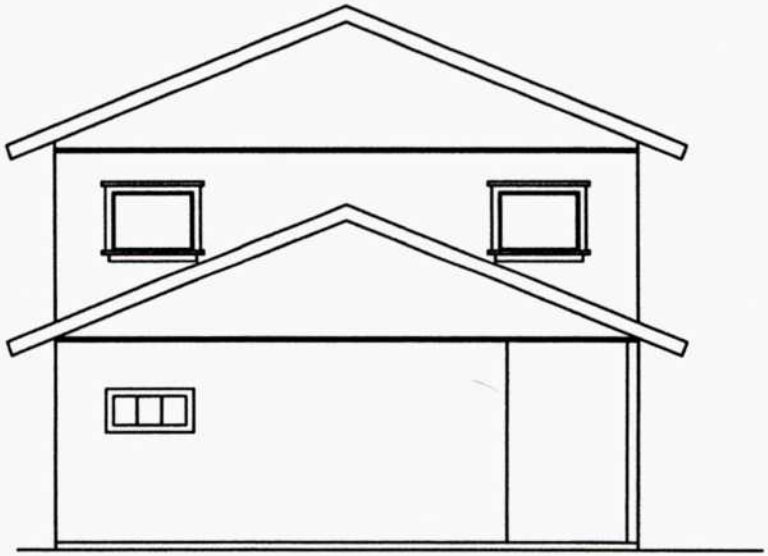
Ditt navn

Adresse

tlf, faks, org.nr

TEGNINGENS NUMMER:	REV.
00-001	

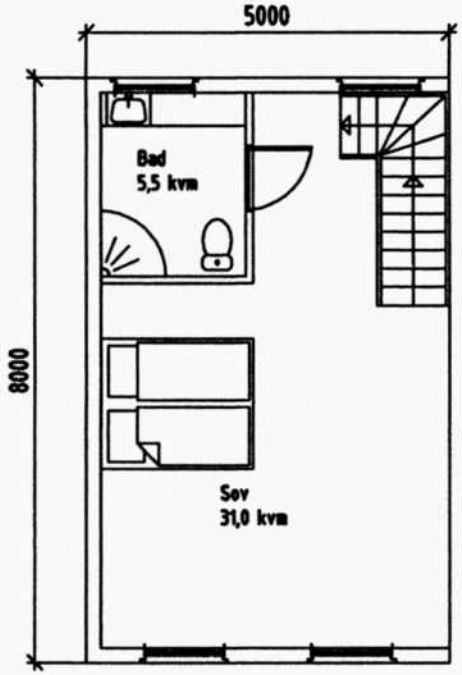




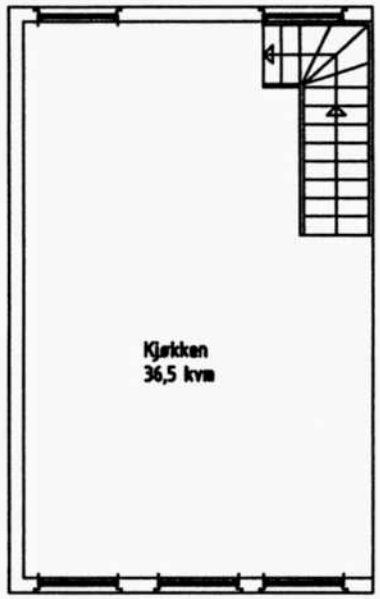
REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

G.- OG B.NR:		MÅLESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:	Tom	TEGNET DATO:	25.04.13
ADRESSE:	Kurlandsveien 40, 2006 Løvenstad	TEGNET AV:	Stian Kristoffersen
TEGN. INNH:		UNDERSKRIFT:	

Ditt navn Adresse tlf, faks, org.nr	TEGNINGENS NUMMER: 00-001	REV.



Plan 2. etg



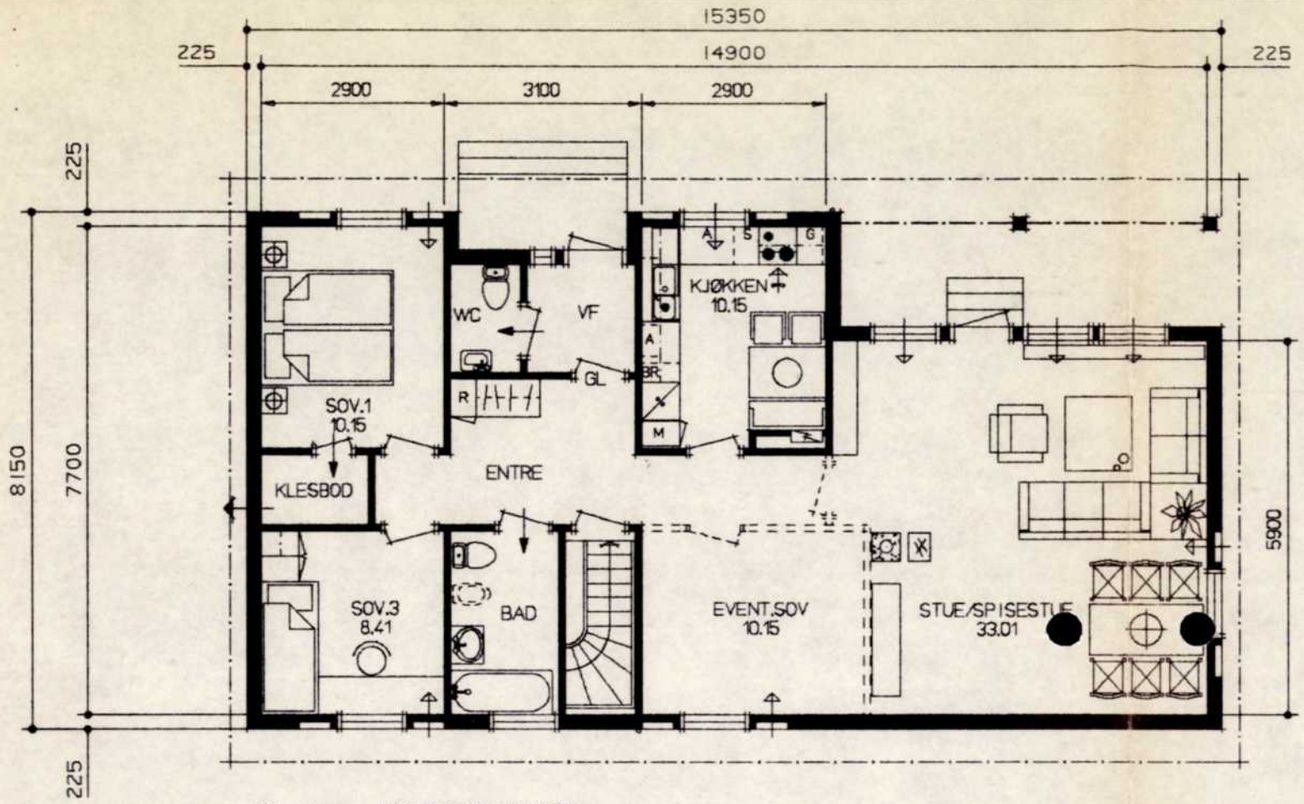
Plan 1. etg

REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

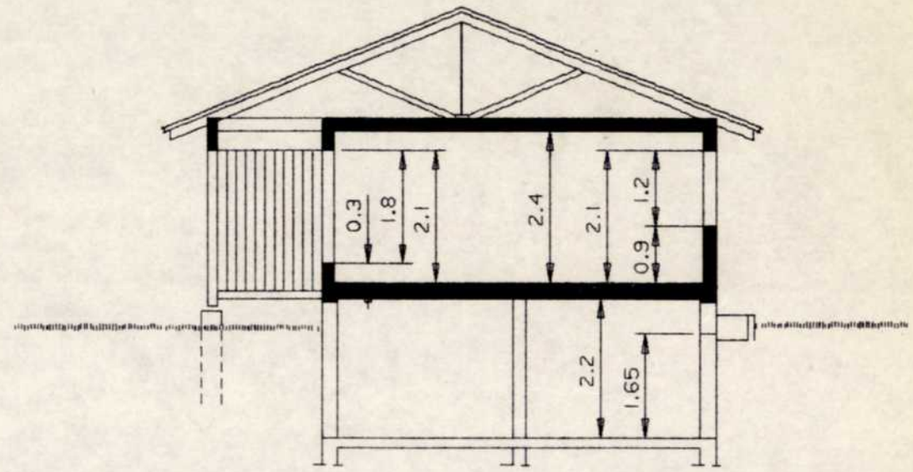
G.- OG B.NR:		MÅLESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:	Tom	TEGNET DATO:	25.04.13
ADRESSE:	Kurlandsveien 40, 2006 Løvenstad	TEGNET AV:	Stian Kristoffersen
TEGN. INNH:		UNDERSKRIFT:	

Ditt navn Adresse tlf, faks, org.nr	TEGNINGENS NUMMER: 00-001	REV.

2464 24 AUG. 1983



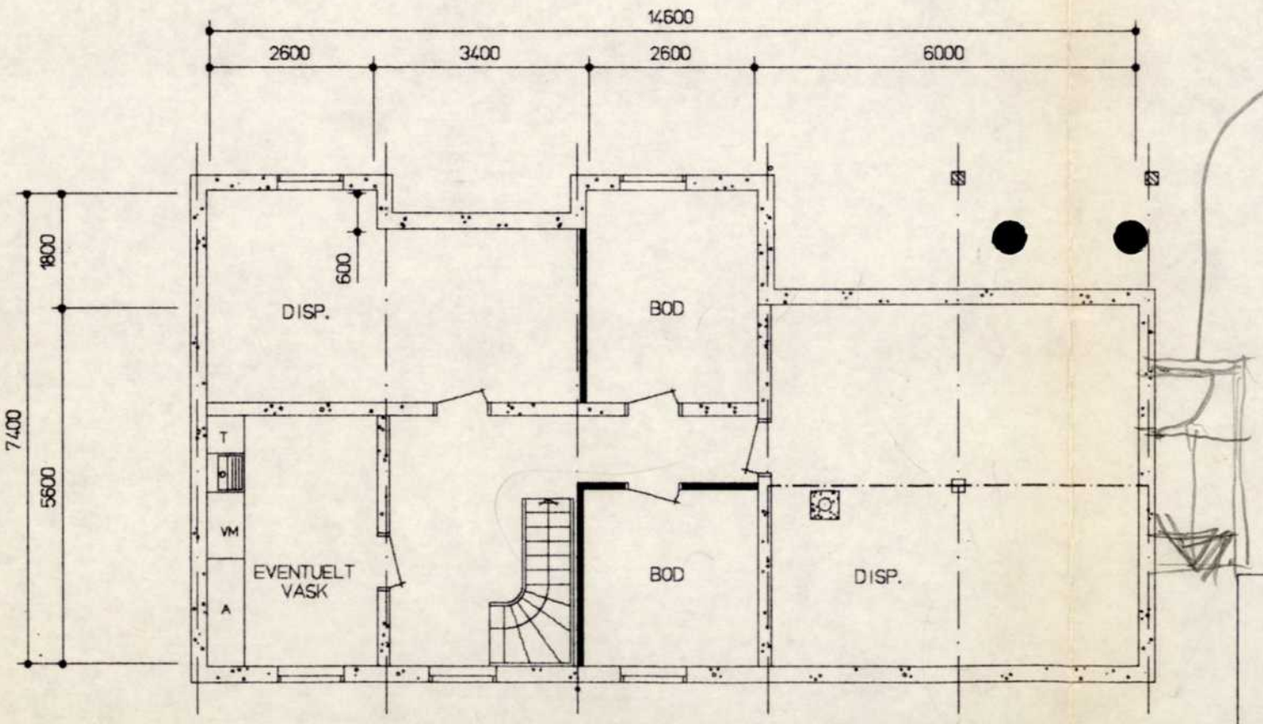
PLAN MK.212.11-M-MOD



SNITT

Ny ulvendig. kjellertopp - Fritatt for rokerade den. 2.9.99,

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN



MIDLERTIDIG FUNDAMENTPLAN

TEGNET ETTER HUSBANKENS REG.NR. 135-78
VAAR TEGN NR. 30-345
EVENTUELLE ENDRINGER I FORHOLD TIL REGISTRERT PLAN,
SE VEDLEGG

BRUKSAREAL BRA :

HOVEDPLAN 102.1KVM
KJELLERPLAN 95.2KVM

SUM BRA 197KVM

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
24.10.1983

MOELVEN SEKSJONSHUS TYPE : MK.212.11-M-MOD

BYGGHERRE : L. I. OG R. A. ØDEGAARD, BERGSKAUVEIEN 22, 1911 FLATEBY

BYGGEPLASS : KURLANDSVEIEN 40, 2006 LØVENSTAD

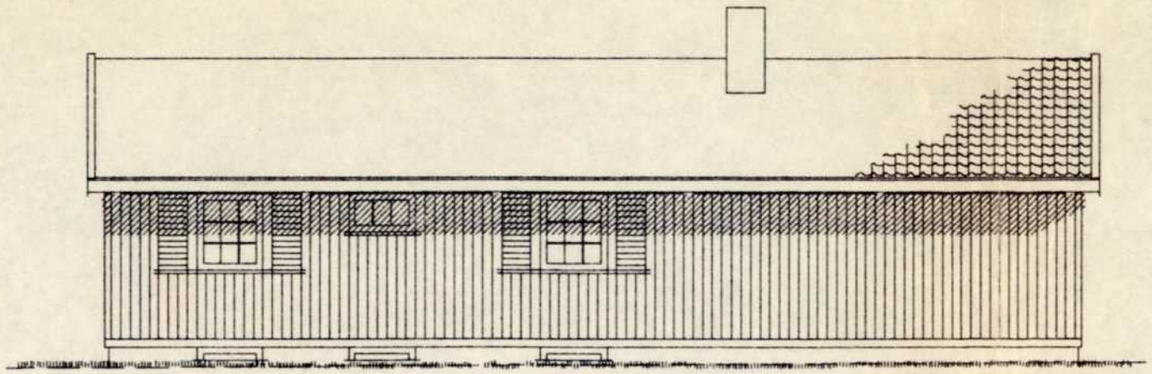
PLANER OG SNITT

ERSTATNING FOR

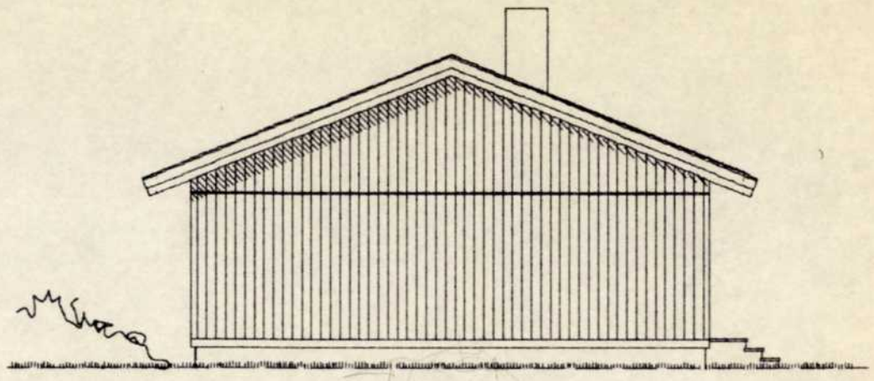
ERSTATTET AV

TEGN.	DATO 830805	M=	MOELVEN	A/S MOELVEN BRUG 2391 MOELV TELEFON (065) 68000	NR.	REV.
KONF	GODKJ.	1 : 100			2.17159-1	

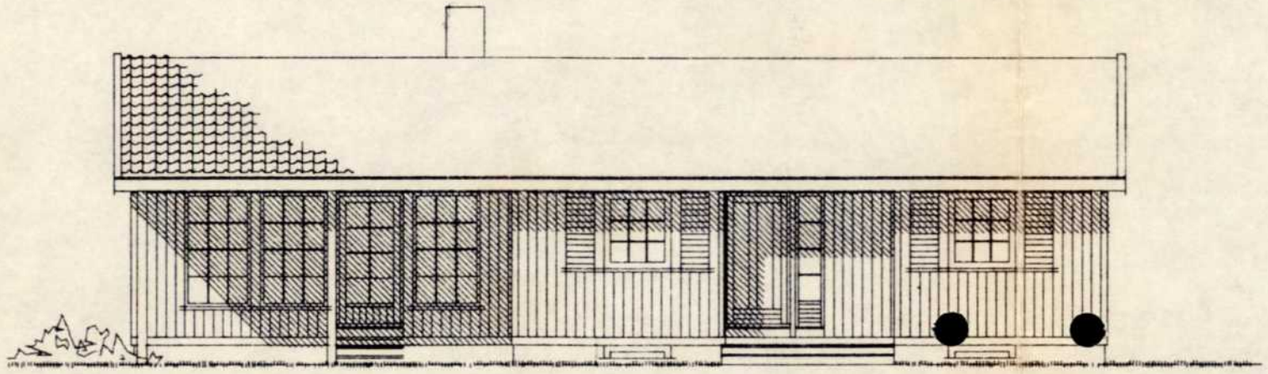
2464 24 AUG. 1983



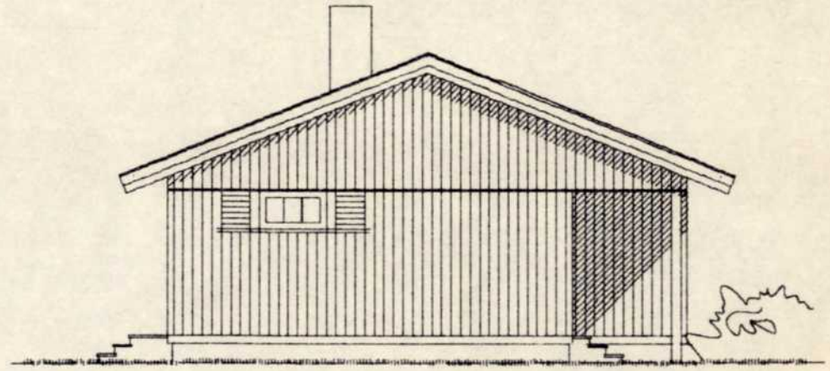
FASADE SYD-ØST



GAVL SYD-VEST



FASADE NORD-VEST



GAVL NORD-ØST

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
24/10 1983.

MOELVEN SEKSJONSHUS TYPE : MK.212.11-M-MOD

BYGGHERRE: L. I. OG R. A. ØDEGAARD, BERGSKAUVEIEN 22, 1911 FLATEBY

BYGGEPLASS: KURLANDSVEIEN 40, 2006 LØVENSTAD

FASADER

ERSTATNING FOR

ERSTATTET AV

TEGN.	DATO 830805	M= 1 : 100
KONF	GODKJ.	

MOELVEN

A/S MOELVEN BRUG
2391 MOELV
TELEFON (065) 68000

NR. 2.17159-2

REV.

Lørenskog 1/6 - 93

1324 2 JUNI 1993

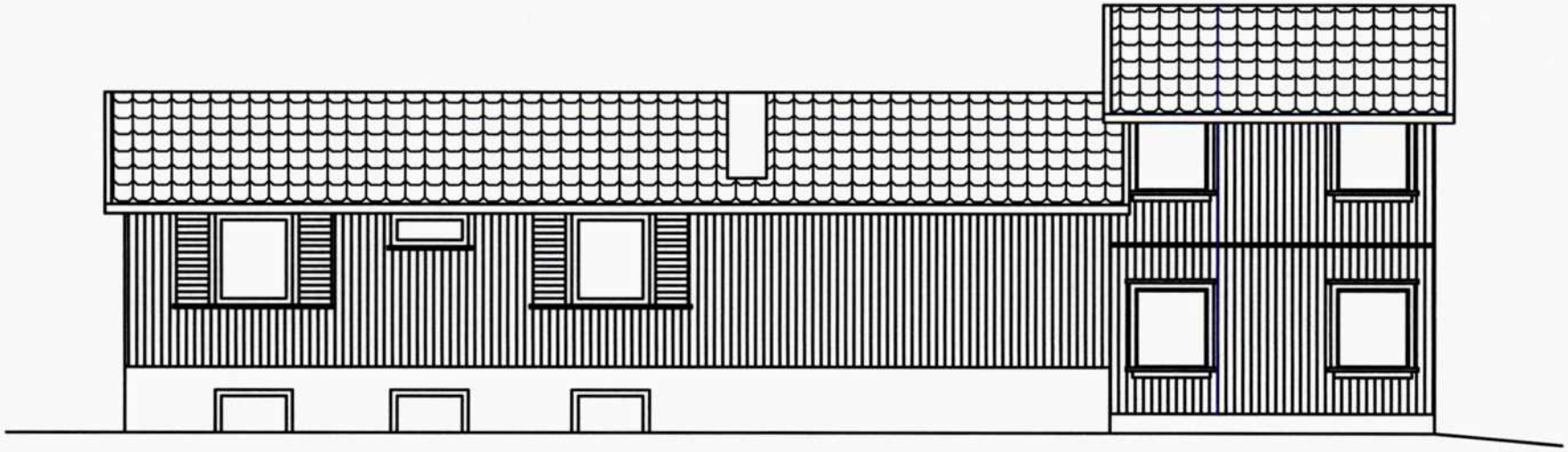
Garasje Gr. nr. 83/291
Kurlandsveien 40 B

Utvendig mål 3,8 x 6,8 = 25,84 m²
m/stående panel og vindu på begge langveggene + garasjedør mot huset.
Fundamentet m/jern vil stå på kult. og isopor + sidene på 1m m/isopor.

Hilsen
Roger B. Olsen.

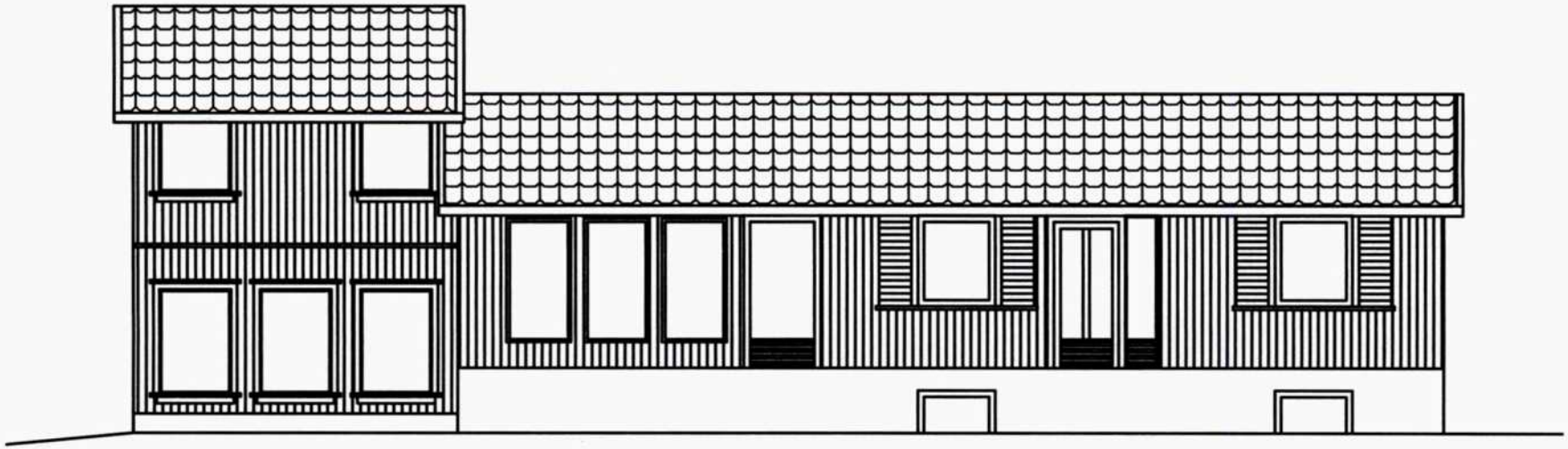


Fiell Bruk
KVALITETSPORTER A/S
Gamle Trondheimsvei 501 B
2044 FROGNER
Tlf. (06) 82 19 82
STRATEGI



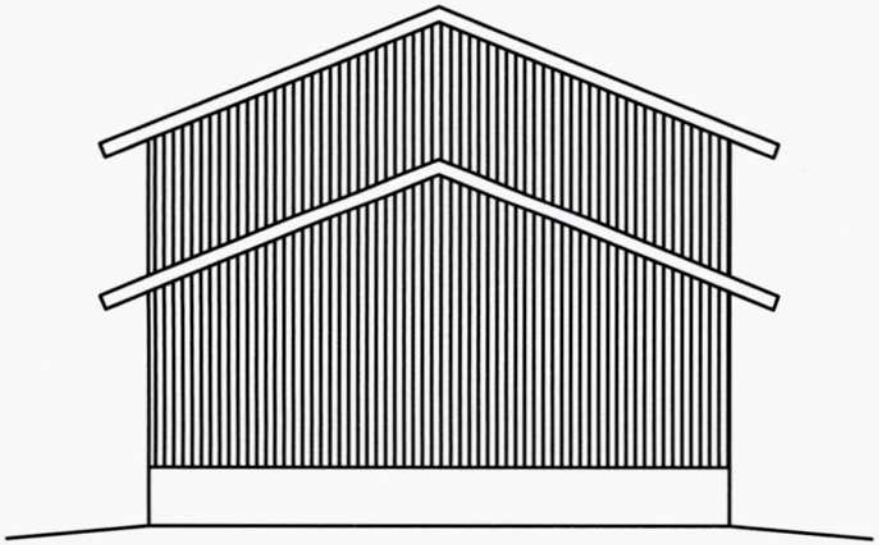
REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

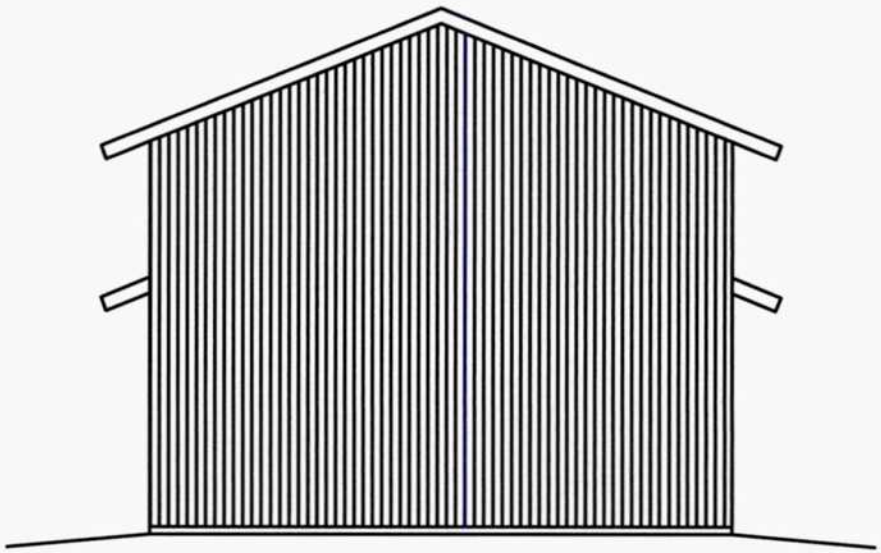
G.- OG B.NR:		MÅLESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:		TEGNET DATO:	09.06.14
ADRESSE:	Kurlandsveien 40, 2006 Løvenstad	TEGNET AV:	Espen Kristoffersen
TEGN. INNH:		UNDERSKRIFT:	
		TEGNINGENS NUMMER: 00-001	REV.



REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

G.- OG B.NR:		MÅLESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:		TEGNET DATO:	09.06.14
ADRESSE:	Kurlandsveien 40, 2006 Løvenstad	TEGNET AV:	Espen Kristoffersen
TEGN. INNH:		UNDERSKRIFT:	
		TEGNINGENS NUMMER: 00-001	REV.

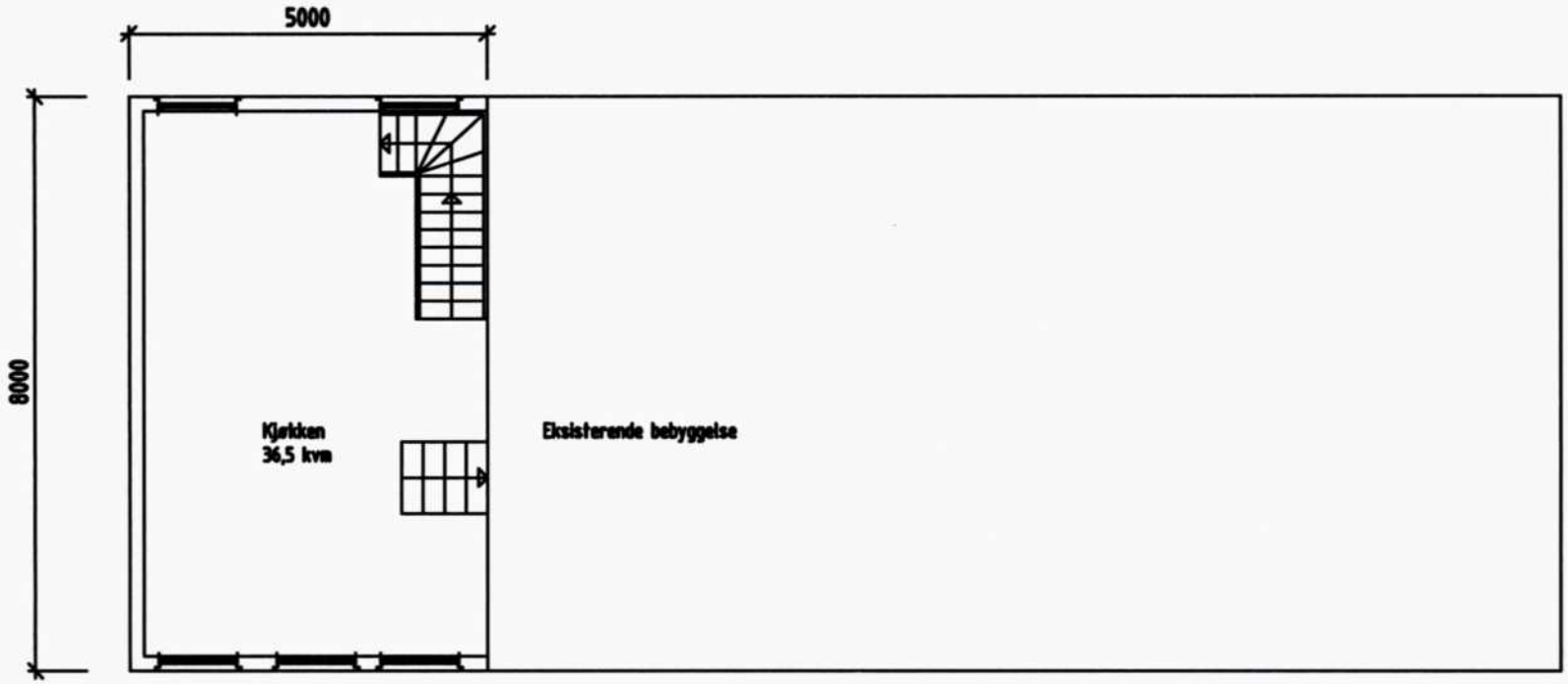




REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

G.- OG B.NR:		MÅLESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:		TEGNET DATO:	09.06.14
ADRESSE:	Kurlandsveien 40, 2006 Løvenstad	TEGNET AV:	Espen Kristoffersen
TEGN. INNH:		UNDERSKRIFT:	

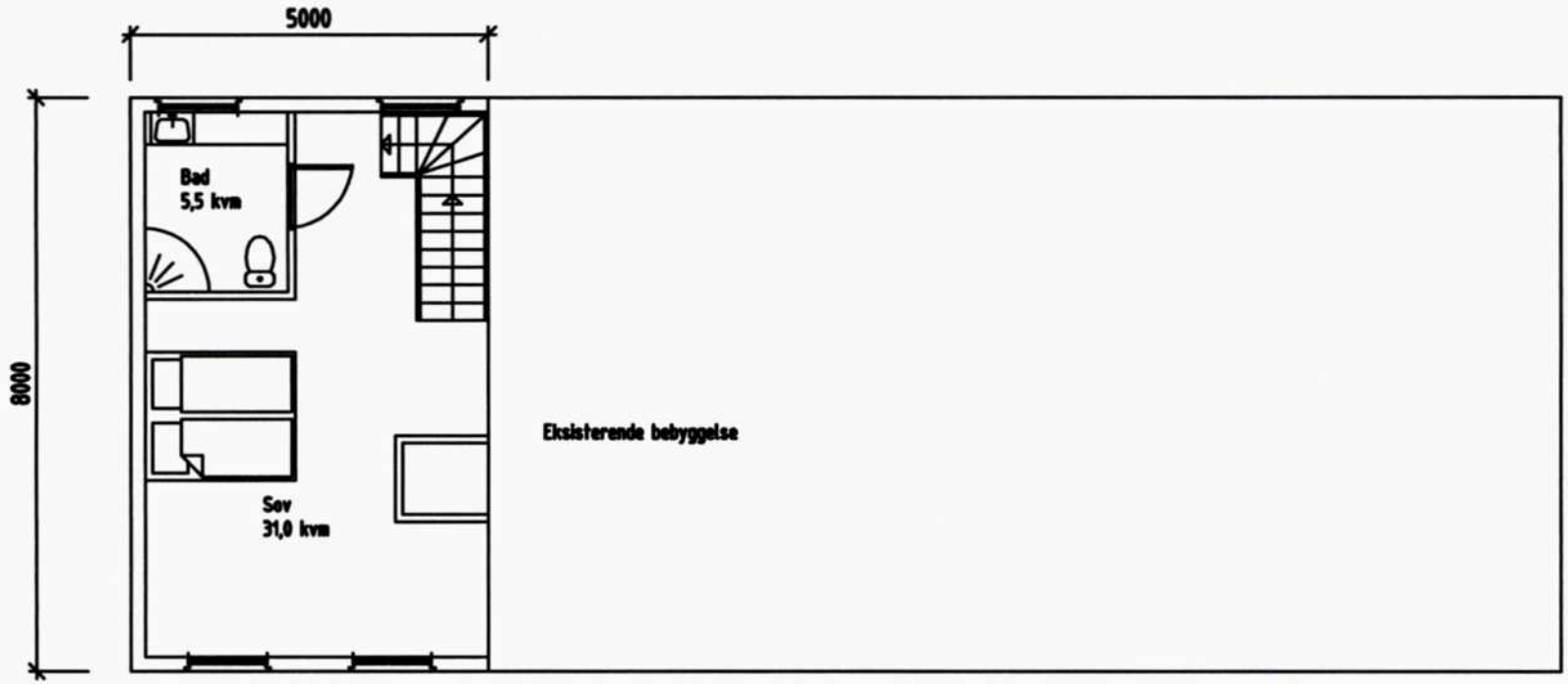
	TEGNINGENS NUMMER:	REV.
	00-001	



Plan 1. etg

REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

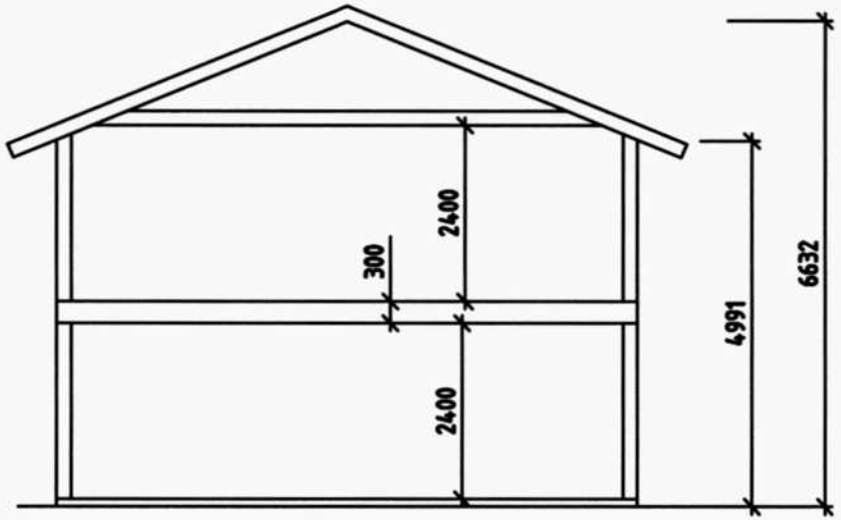
G.- OG B.NR:		MÅLESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:		TEGNET DATO:	09.06.14
ADRESSE:	Kurlandsveien 40, 2006 Løvenstad	TEGNET AV:	Espen Kristoffersen
TEGN. INNH:		UNDERSKRIFT:	
		TEGNINGENS NUMMER: 00-001	REV.



Plan 2. etg

REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

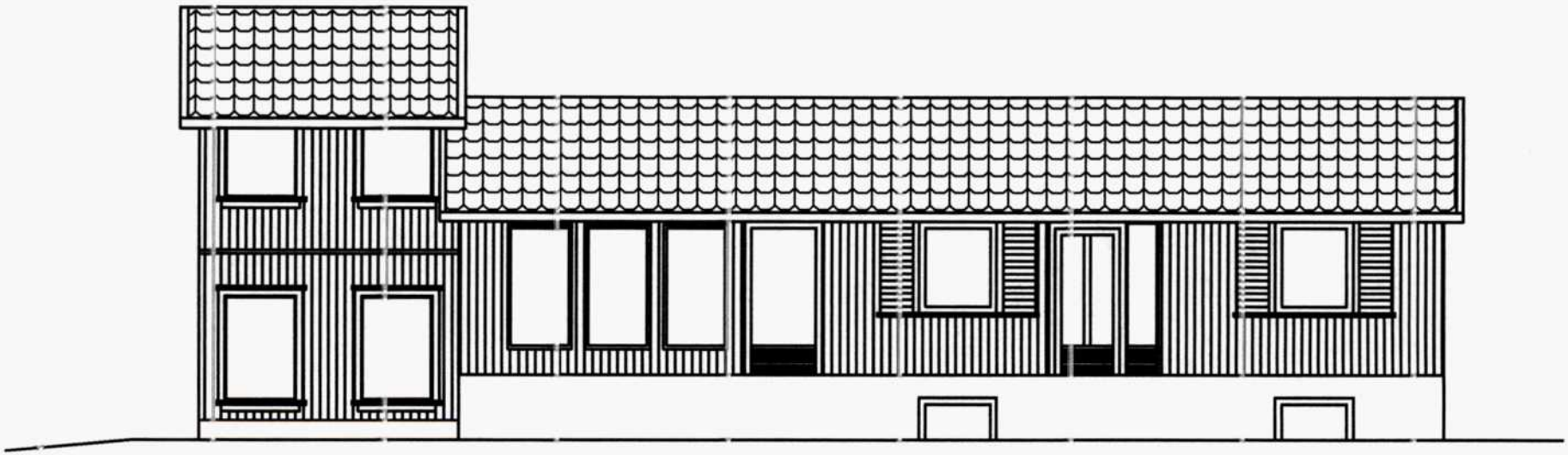
G.- OG BNR:		MÅLESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:		TEGNET DATO:	09.06.14
ADRESSE:	Kurlandsveien 40, 2006 Løvenstad	TEGNET AV:	Espen Kristoffersen
TEGN. INNH:		UNDERSKRIFT:	
		TEGNINGENS NUMMER: 00-001	REV.



Snitt tilbygg

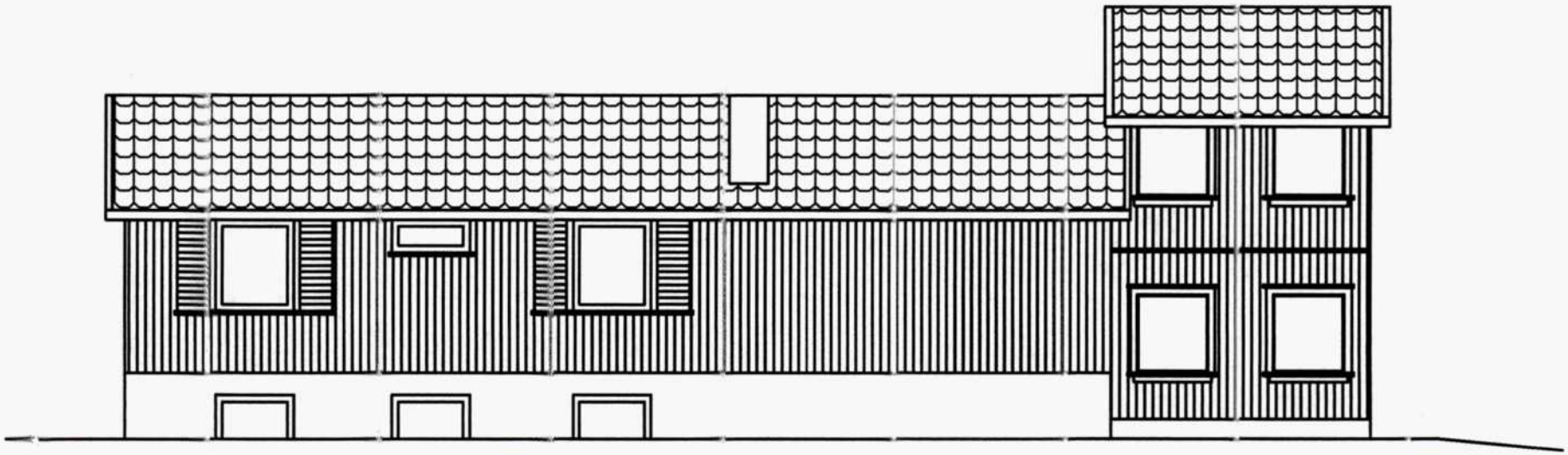
REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

G.- OG B.NR:		MÅLESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:		TEGNET DATO:	09.06.14
ADRESSE:	Kurlandsveien 40, 2006 Løvenstad	TEGNET AV:	Espen Kristoffersen
TEGN. INNH:		UNDERSKRIFT:	
		TEGNINGENS NUMMER: 00-001	REV.



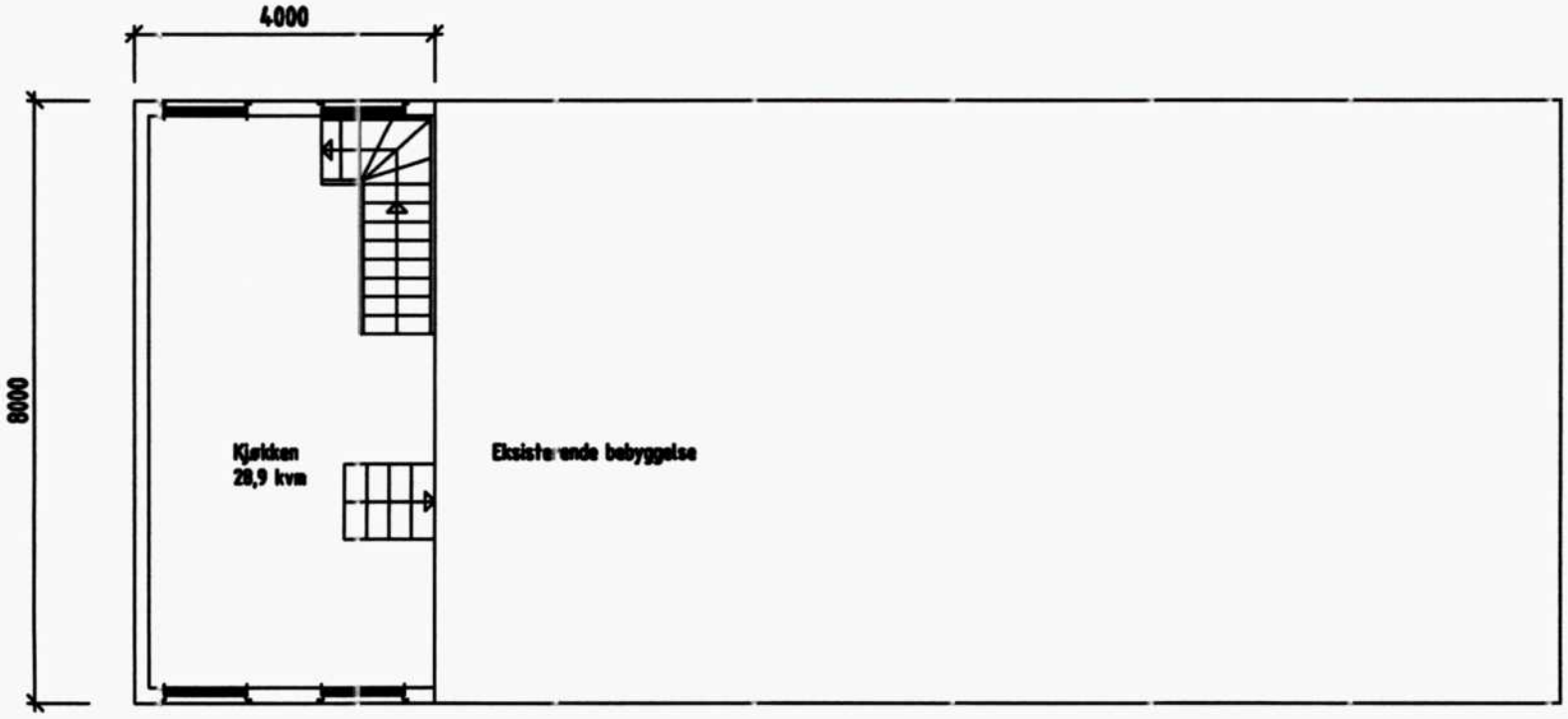
REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

G.- OG B.NR:		MÅLESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:		TEGNET DATO:	23.07.14
ADRESSE:	Kurlandsveien 40, 2006 Løvenstad	TEGNET AV:	Espen Kristoffersen
TEGN. INNH:		UNDERSKRIFT:	
		TEGNINGENS NUMMER: 00-001	REV.



REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

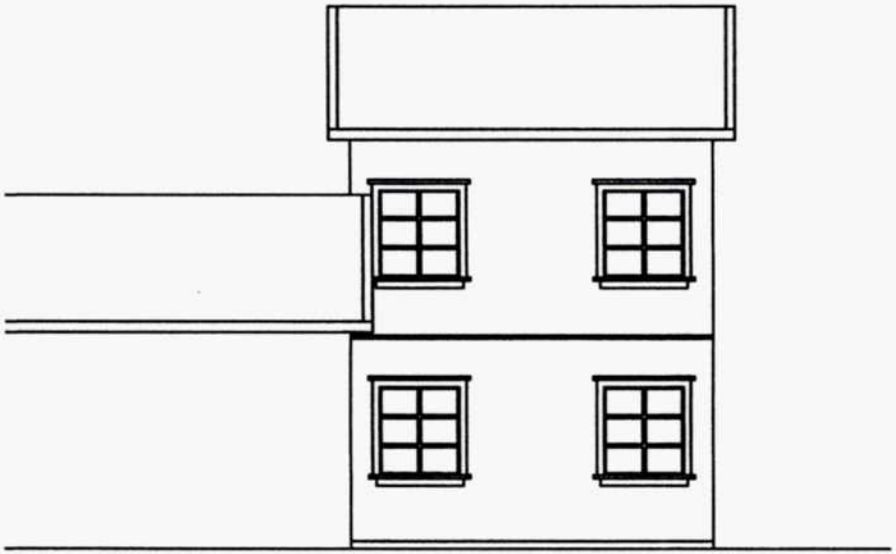
G.- OG B.NR:		MÅLESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:		TEGNET DATO:	23.07.14
ADRESSE:	Kurlandsveien 40, 2006 Løvenstad	TEGNET AV:	Espen Kristoffersen
TEGN. INNH:		UNDERSKRIFT:	
		TEGNINGENS NUMMER: 00-001	REV.



Plan 1. etg

REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

G.- OG B.NR:		MÅLESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:		TEGNET DATO:	23.07.14
ADRESSE:	Kurlandsveien 40, 2006 Lørenskog	TEGNET AV:	Espen Kristoffersen
TEGN. INNH:		UNDERSKRIFT:	
		TEGNINGENS NUMMER: 00-001	REV.





REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

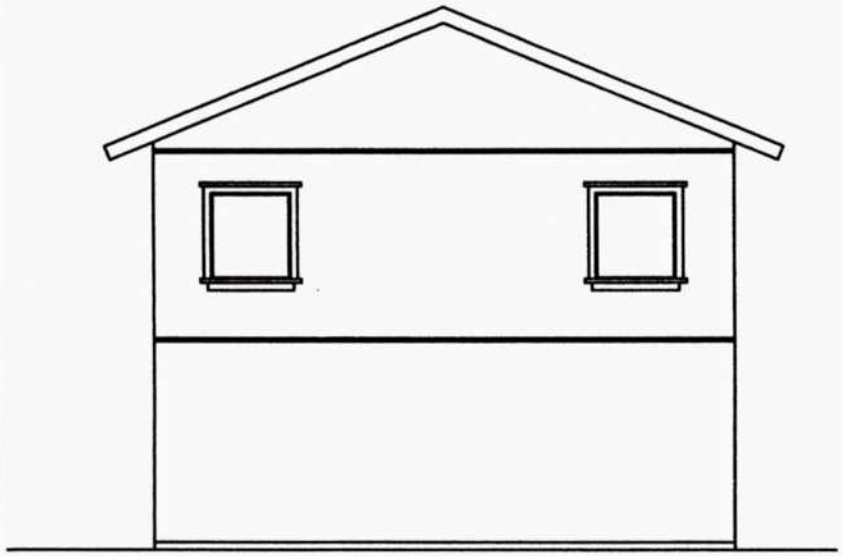
G.- OG B.NR:		MÅLESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:	Tom	TEGNET DATO:	25.04.13
ADRESSE:	Kurlandsveien 40, 2006 Løvenstad	TEGNET AV:	Stian Kristoffersen
TEGN. INNH:		UNDERSKRIFT:	

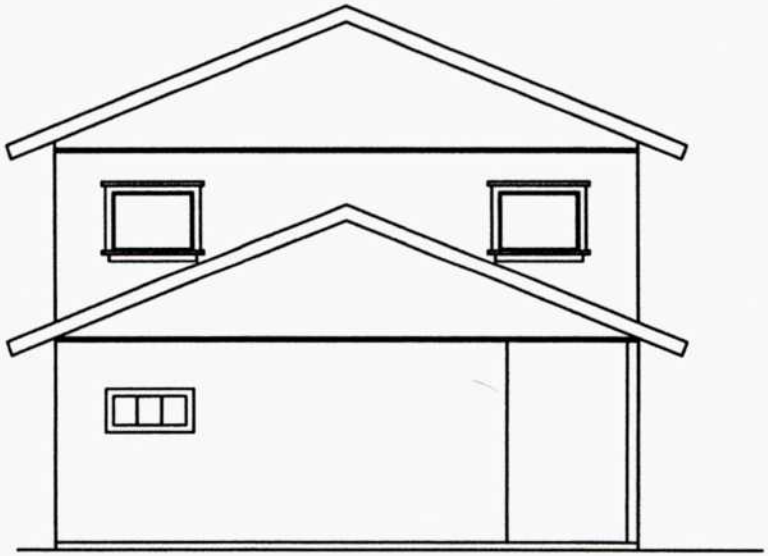
Ditt navn

Adresse

tlf, faks, org.nr

TEGNINGENS NUMMER:	REV.
00-001	

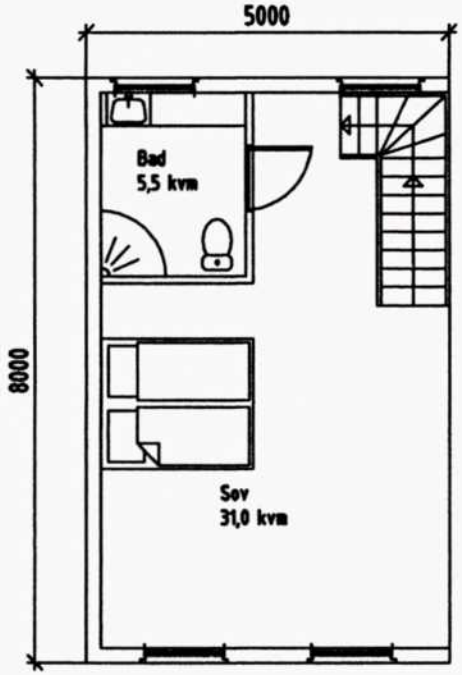




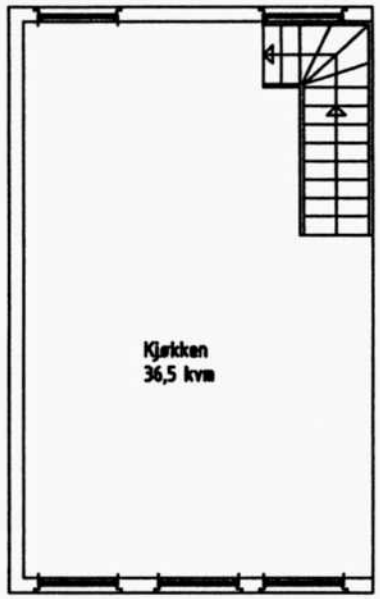
REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

G.- OG B.NR:		MÅLESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:	Tom	TEGNET DATO:	25.04.13
ADRESSE:	Kurlandsveien 40, 2006 Løvenstad	TEGNET AV:	Stian Kristoffersen
TEGN. INNH:		UNDERSKRIFT:	

Ditt navn Adresse tlf, faks, org.nr	TEGNINGENS NUMMER: 00-001	REV.



Plan 2. etg



Plan 1. etg

REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

G.- OG B.NR:		MÅLESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:	Tom	TEGNET DATO:	25.04.13
ADRESSE:	Kurlandsveien 40, 2006 Løvenstad	TEGNET AV:	Stian Kristoffersen
TEGN. INNH:		UNDERSKRIFT:	

Ditt navn Adresse tlf, faks, org.nr	TEGNINGENS NUMMER: 00-001	REV.

Lørenskog kommune

Espen Kristoffersen
c/o Espen Kristoffersen Burvegen 43
2008 Fjerdingby

Vår referanse	Saksbehandler / telefon	Dato
25/6294-5	Na Stephansen / 920 68 609	13.10.2025

Ferdigattest - Tilbygg
Kurlandsveien 40 B - gnr 83 bnr 291

Adresse Kurlandsveienn 40 B	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 83/291	**Bygning**
Asvarlig søker Espen Kristoffersen Burvegen 43 2008 FJERDINGBY	**Tiltakshaver** Akbar Sayed Askar 1470 LØRENSKOG	
Tiltakets art: Ombygging av eksisterende enebolig	**Bygningstype:** Enebolig	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt.2025. mangelbrev bel sendt 01.10.2025.
Tillatelse til tilbygg i 2 etasjer ble gitt 31. juli 2014 i sak 13/4354. Du har i epost av 09.10.2025 bekreftet med fotografier at byggeprosjektet ble ferdig bygget innen 31. juli 2017.

Det er bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt. Ferdigattest gis på dette grunnlaget.

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no.
Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Maria Fredrikke Krogstad
avdelingsleder

Na Stephansen
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN

ROGER B. OLSEN

KURLANDSVEIEN 40 B
2006 LØVENSTAD

Saksbehandler: *Tore Rønsberg*

Vår ref: *TORO/95/4953/83/291* ***Deres ref:*** ***Dato:*** *03.10.95*

KURLANDSVEIEN 40 B, GNR. 83, BNR. 291, PIPE/ILDSTED

Med bakgrunn i befaringsrapport fra NRBR datert 26.3.93 meddeles herved ferdigattest for pipe (Icopal) og ildsted (Dovre mini).

Med hilsen

Anselm Thieme
Utbyggingssjef

Tore Rønsberg
Tore Rønsberg

Adresse: Rådhuset
1470 Lørenskog

Telefon: 67929500
Telefaks: 67929810

Postgiro: 0808 5347307
Bankgiro: 1628.05.91045

LØRENSKOG KOMMUNE
Teknisk avdeling
KONTOR FOR BYGGE- OG RØRKONTROLL
Telefon 70 12 30

1470 Lørenskog, RÅDHUSET

10. januar 1984

Ola Langklopp,
v/A/S Moelven Brug,
Dag Hammarskjølds vei 49,

OSLO 5.

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
A 83/291 JKR/aaa

AD: KURLANDSVEIEN 40 B, GNR. 83 BNR. 291. MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det ble den 4.1.84 foretatt inspeksjon av nyoppført enebolig. Kfr. byggemelding innkommet den 4.8.83.

Følgende arbeider gjenstår:

Kjeller:

1. Foreta endel innredning.
2. Åpne taket og montere kjellertrapp med forsvarlig rekkverk og håndlister på begge sider.

Utvendig:

3. Ferdiggjøre taket rundt luftehatten.
4. Montere pipen forskriftsmessig over tak.
5. Planere og rydde tomten.
6. Montere husnummer.
7. Montere utkaster fra taknedløp.
8. Montere altan.
9. Montere permanent trapp til hovedinngangen.

Arbeidene under punkt 3,4,6 og 7 må utføres innen 1.2.84.

De øvrige arbeider må være utført innen 1 år fra d.d.

-forts.-

Krav og pålegg fra brannvesenet og rørkontrollen må være utført innen frister utferdiget av de respektive myndigheter.

Feieravgift vil bli innkrevd med virkning fra 1. januar i kommende kalenderår uansett om ildsted da er montert eller ikke.

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

Byggearbeidene er registrert igangsatt 31.10.83.

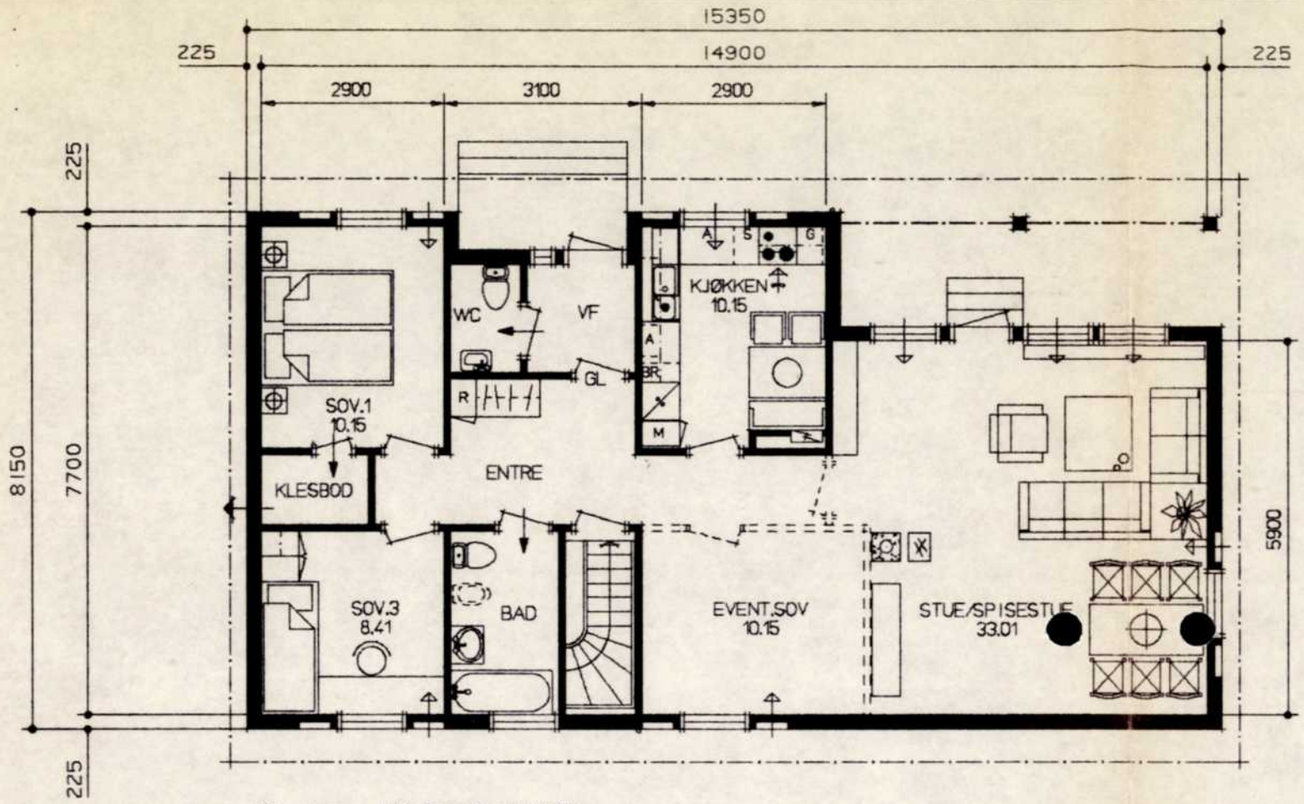
F. Chr. Mohn
bygningssjef

J.K. Rømcke
saksbehandler

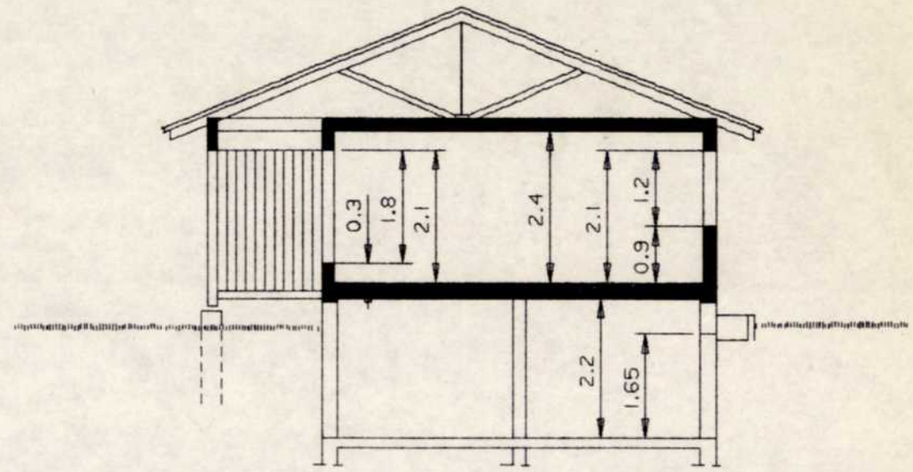
Gjenpart:

Liv Irene Ødegaard, Kurlandsveien 40 B, 2006 Løvenstad.
Brannvesenet.
Plankontoret (økonomiseksjonen).
Driftskontoret (renovasjonsgruppen).
Ligningssjefen, Skårersletta 18, 1473 Skårer.
Terje Ruud, Hamneveien 17, 2140 Sander.

2464 24 AUG. 1983



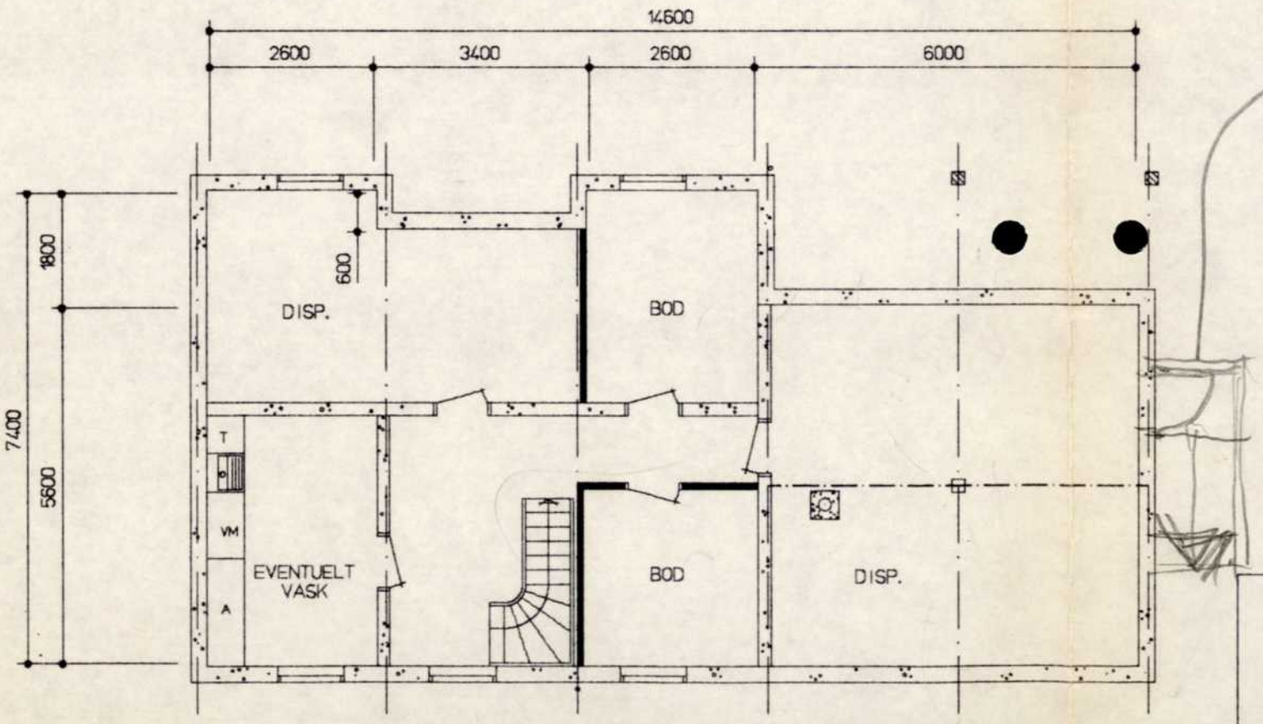
PLAN MK.212.11-M-MOD



SNITT

Ny ulvendig. kjellertopp - Fritatt for rokerade den. 2.9.99,

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN



MIDLERTIDIG FUNDAMENTPLAN

TEGNET ETTER HUSBANKENS REG.NR. 135-78
VAAR TEGN NR. 30-345
EVENTUELLE ENDRINGER I FORHOLD TIL REGISTRERT PLAN,
SE VEDLEGG

BRUKSAREAL BRA :

HOVEDPLAN 102.1KVM
KJELLERPLAN 95.2KVM

SUM BRA 197KVM

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
24.10.1983

MOELVEN SEKSJONSHUS TYPE : MK.212.11-M-MOD

BYGGHERRE : L. I. OG R. A. ØDEGAARD, BERGSKAUVEIEN 22, 1911 FLATEBY

BYGGEPLASS : KURLANDSVEIEN 40, 2006 LØVENSTAD

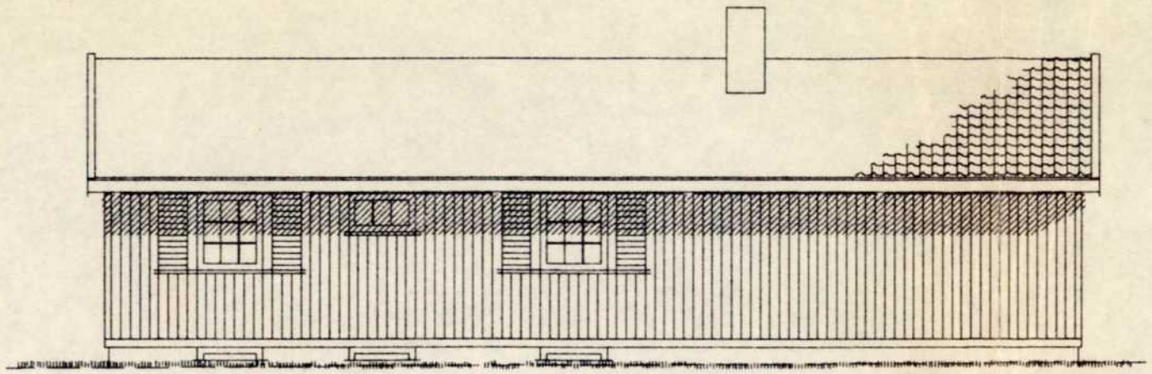
PLANER OG SNITT

ERSTATNING FOR

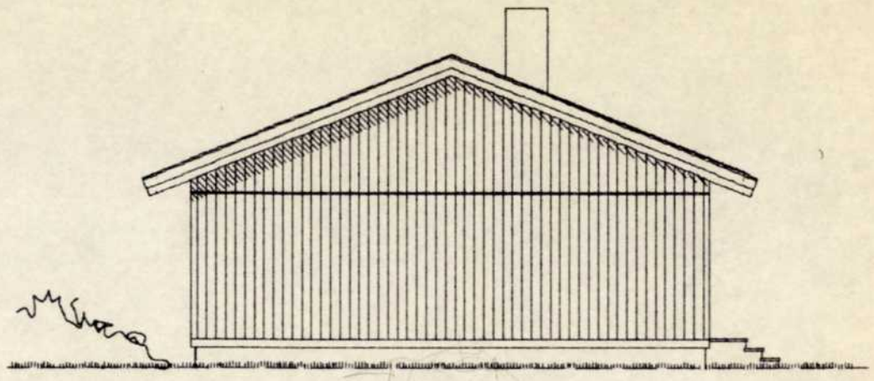
ERSTATTET AV

TEGN.	DATO 830805	M=	MOELVEN	A/S MOELVEN BRUG 2391 MOELV TELEFON (065) 68000	NR.	REV.
KONF	GODKJ.	1 : 100			2.17159-1	

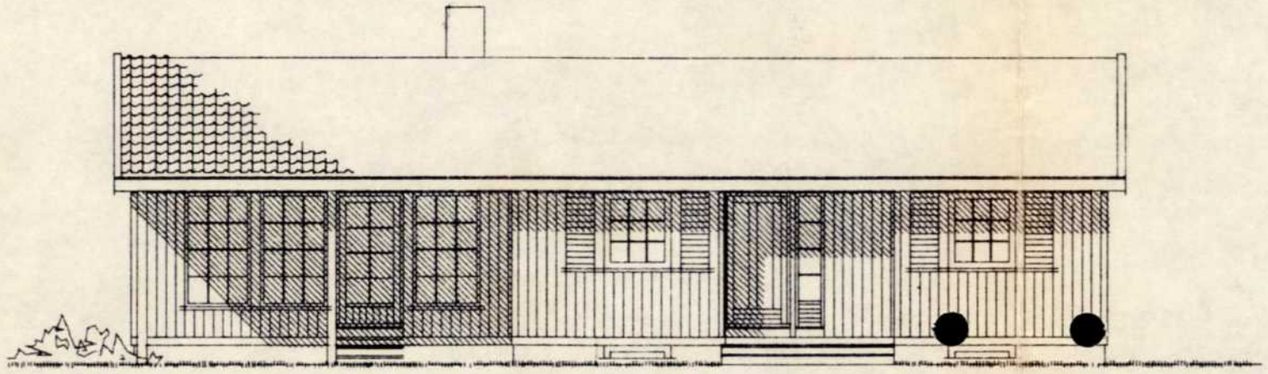
2464 24 AUG. 1983



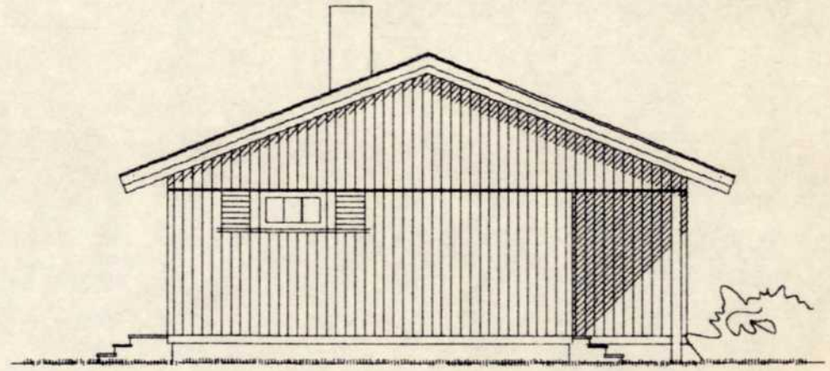
FASADE SYD-ØST



GAVL SYD-VEST



FASADE NORD-VEST



GAVL NORD-ØST

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
24/10 1983.

MOELVEN SEKSJONSHUS TYPE : MK.212.11-M-MOD

BYGGHERRE: L. I. OG R. A. ØDEGAARD, BERGSKAUVEIEN 22, 1911 FLATEBY

BYGGEPLASS: KURLANDSVEIEN 40, 2006 LØVENSTAD

FASADER

ERSTATNING FOR

ERSTATTET AV

TEGN.	DATO 830805	M= 1 : 100
KONF	GODKJ.	

MOELVEN

A/S MOELVEN BRUG
2391 MOELV
TELEFON (065) 68000

NR. 2.17159-2

REV.

Lørenskog kommune

LØRENSKOG KOMMUNE
POSTBOKS 304

1471 LØRENSKOG

FAKTURA

AKBAR SAYED ASKAR
KURLANDSVEIEN 40B
1479 KURLAND

Fakturanr.	110214317
Kundenr.	63028022
Fakturadato	20.02.2025
Forfallsdato	**20.03.2025**
Bankkonto	**1802 11 13081**
KID	**63028022010000214**
Fakturabeløp NOK	**25858,00**

Utsteder	Kommunale gebyrer
Organisasjonsnr.	842566142MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	67934000
Deres ref.	

Eiendom 83/291/0/0/1 - Kurlandsveien 40 B
Eier AKBAR SAYED ASKAR

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
VANNGEBYR	150,00	Kbm	40,61	1/1	010125-311225	6091,50	25%
AVLØPSGEBYR	150,00	Kbm	48,82	1/1	010125-311225	7323,00	25%
FEIE/TILSYNSGEBYR	1,00	Stk/	553,00	1/1	010125-311225	553,00	
FASTLEDD RENOVASJON	1,00	Stk/	2786,00	1/1	010125-311225	2786,00	25%
240 L RENOVASJON	1,00	Stk.	4043,52	1/1	010125-311225	4043,52	25%

Netto	**20797,02**
MVA	**5061,01**
Øreavrunding	**-0,03**
Å betale NOK	**25858,00**

Grunnlag MVA høy sats: 20244,02, MVA: 5061,01

OBS! Nytt bankkontonummer fra 1. oktober 2024.
Se mer informasjon på www.lorenskog.kommune.no.

IBAN NO7818021113081 BIC SHEDNO22 eFakturareferanse 63028022


83 / 280
Kurlandsveien 38 A
12433549
12446233
12436297
Kurlandsveien 40
150704715
83 / 318
Kurlandsveien 38 C
150704707
Kurlandsveien
Kurlandsveien 43 D
83 / 279
83 / 291
6846076
Kurlandsveien 40 B
Kurlandsveien
Kurlandsveien
150705355
83 / 36
83 / 40
150704731
Kurlandsveien 42
Kurlandsveien 45 A
150705347
Kurlandsveien 45 B
22915533
150716551
83 / 55
Kurlandsveien
150705282
83 / 292
6849539
10 m

Utskriftsdato: 03.06.2025

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	83	**Bruksnr.**	291	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kurlandsveien 40B, 1479 KURLAND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

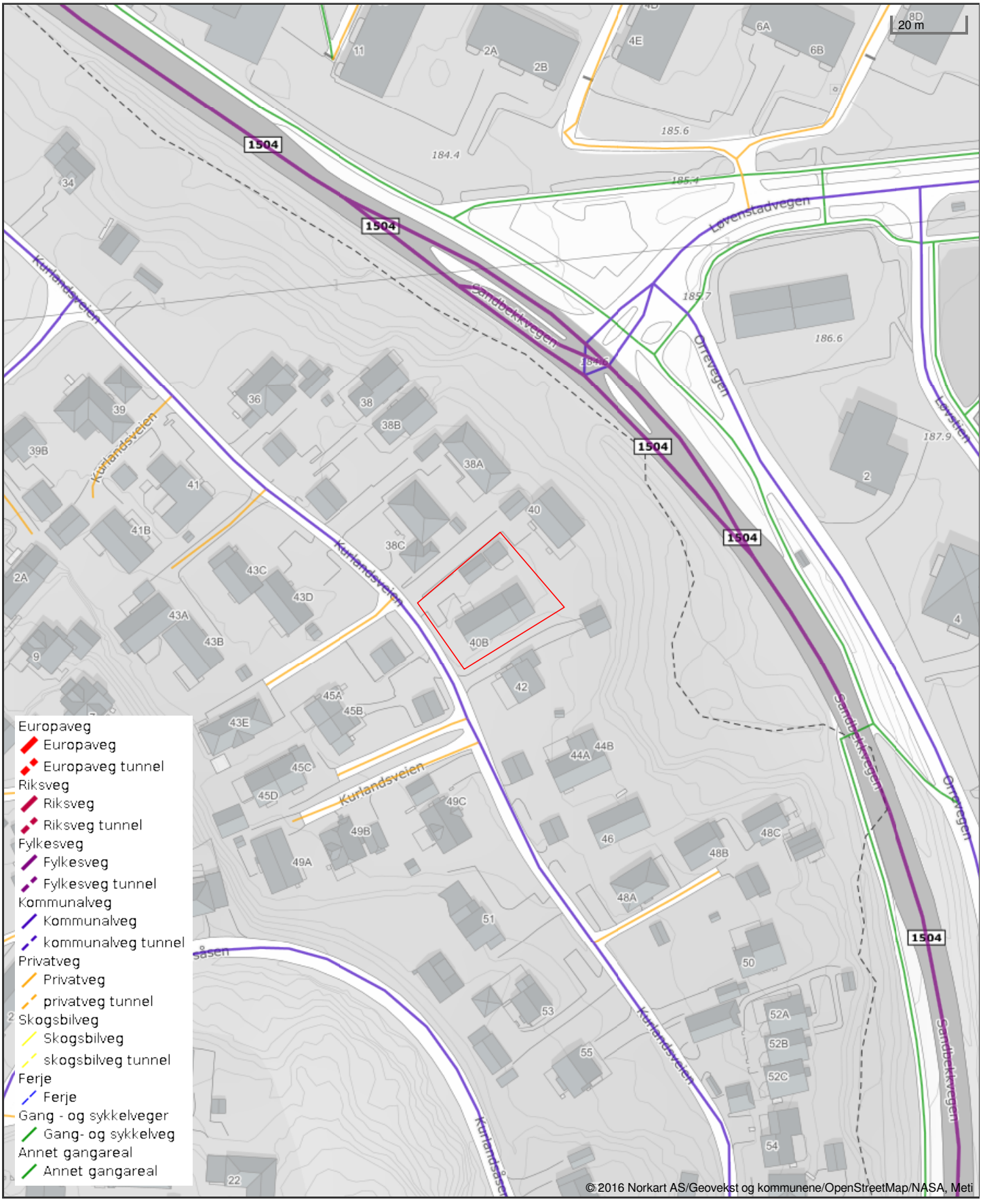
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 03.06.2025

Vegstatuskart for eiendom 3222 - 83/291//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.